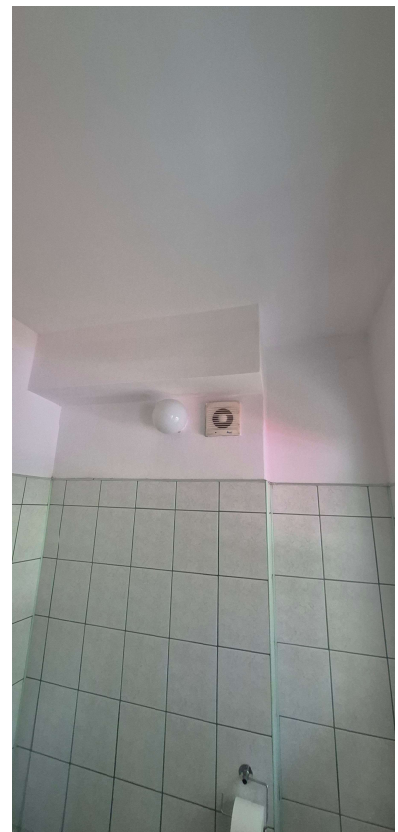
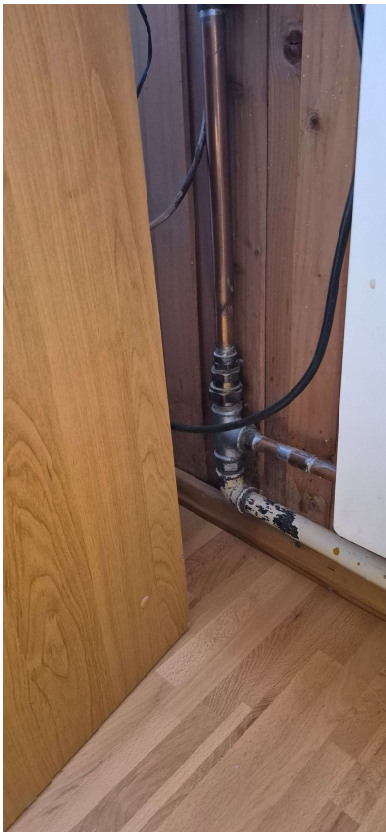
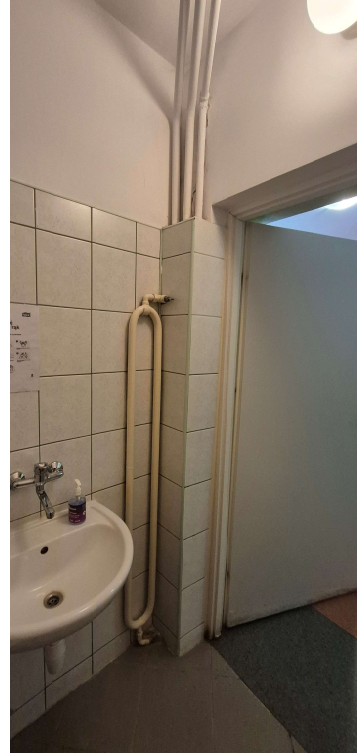
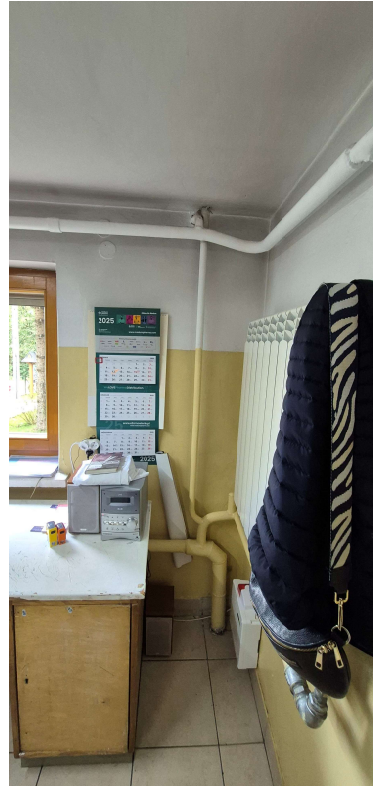
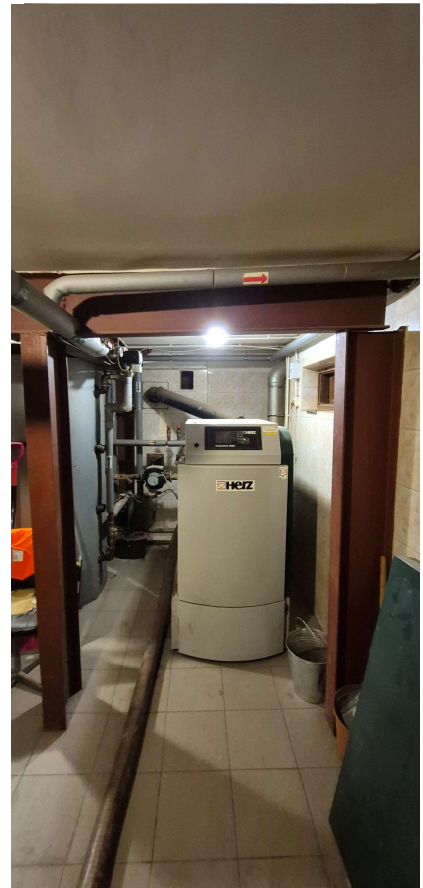
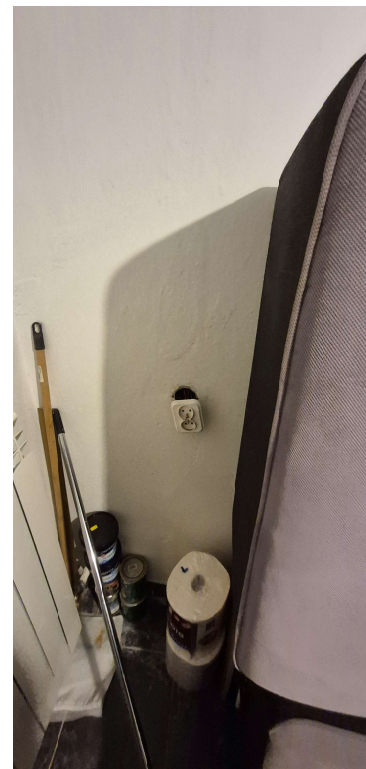
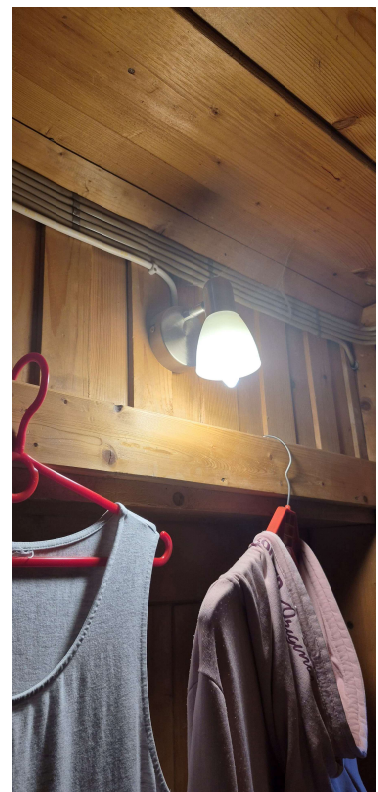
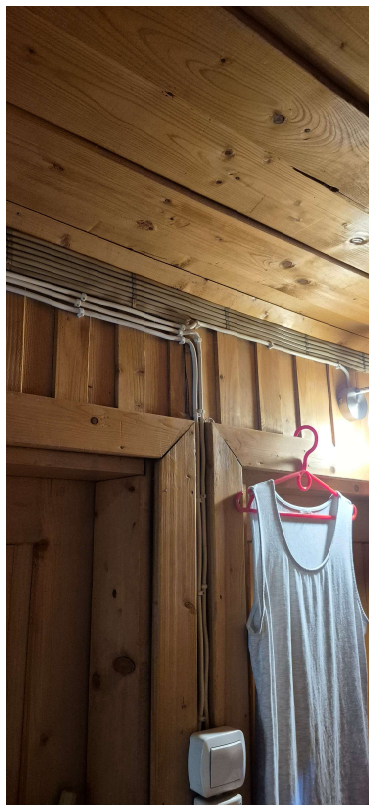








- instalacje elektryczne wraz z osprzętem





POZOSTAŁA DOKUMENTACJA ZDJĘCIOWA Z OPISEM:

Widok elewacji południowo-wschodniej budynku, obejmujący partie przyziemia i parteru:



Widok elewacji południowo-zachodniej budynku na poziomie przyziemia i parteru:



Widok elewacji północno-zachodniej budynku na poziomie parteru i I piętra:



Widok pochylni zewnętrznej zapewniającej dostęp do budynku na poziom parteru:



Widok balkonu zlokalizowanego przy elewacji północno-zachodniej budynku:



Widok kotła na pellet zlokalizowanego w pomieszczeniu technicznym budynku (przyziemie)



Widok pomieszczenia magazynowego kotłowni zlokalizowanego na kondygnacji przyziemia:



Widok części kondygnacji przyziemia przeznaczonej na funkcję apteki:



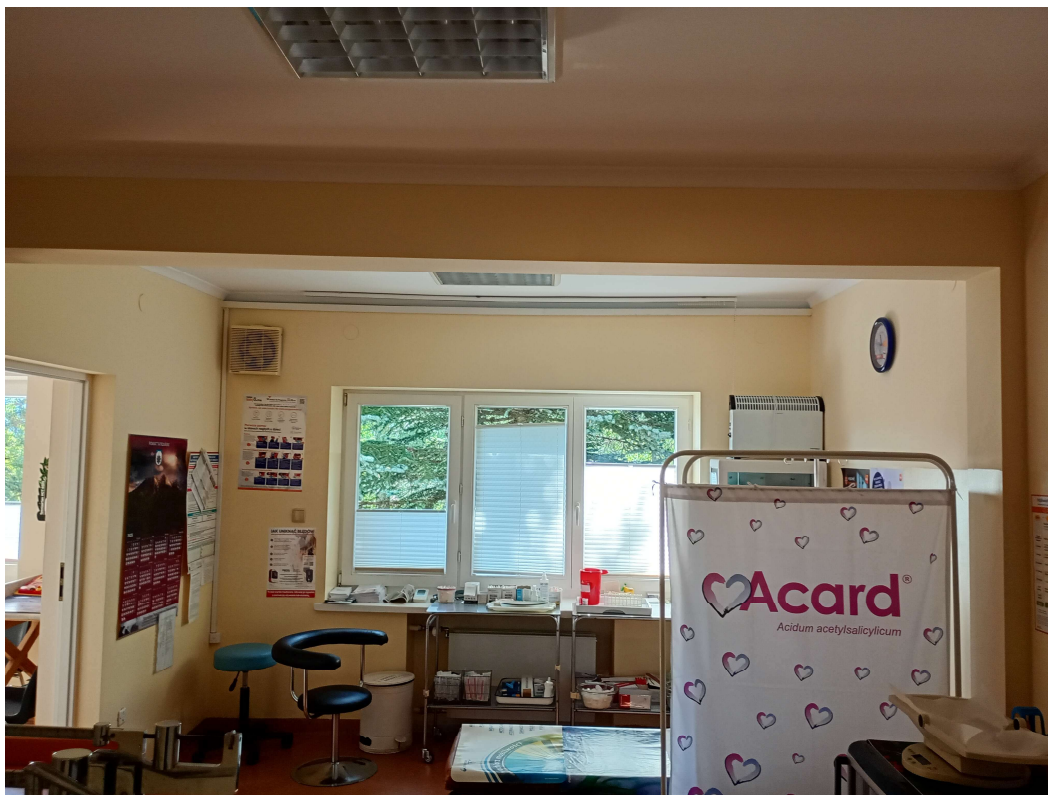
Widok pomieszczeń kondygnacji przyziemia zaadaptowanych na funkcję apteki:



Widok kondygnacji parteru użytkowanej obecnie przez ośrodek zdrowia:



Widok pomieszczeń kondygnacji parteru użytkowanych jako ośrodek zdrowia:



Widok kondygnacji parteru użytkowanej przez ośrodek zdrowia; w tle widoczna obudowa z płyt gipsowo-kartonowych ramy stalowej wzmacniającej strop:



Widok kondygnacji poddasza I dotychczas użytkowanej jako część administracyjna budynku:



Widok kondygnacji poddasza I dotychczas użytkowanej jako część administracyjna budynku:



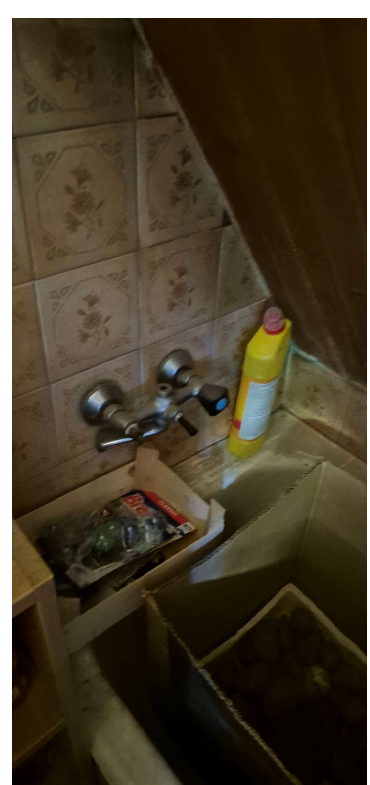
Widok kondygnacji poddasza - część socjalna administracji budynku:

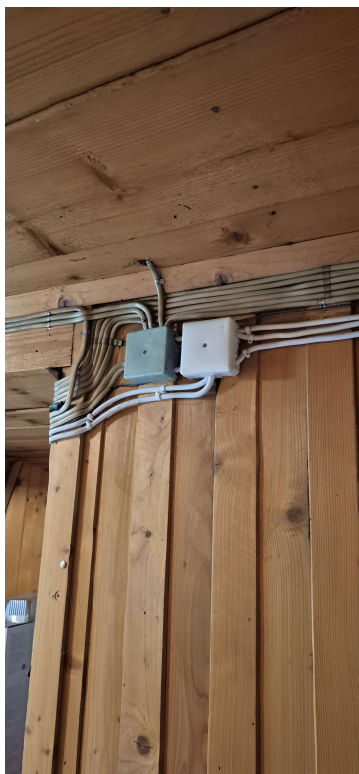


Widok kondygnacji poddasza II dotychczas użytkowanej jako część mieszkalna budynku:



Widok kondygnacji poddasza II dotychczas użytkowanej jako część mieszkalna budynku:





7. Analiza stanu budynku

W analizie stanu technicznego dokonano następującej klasyfikacji stanu zachowania elementu:

- **dobry**- element jest dobrze utrzymany, nie wykazuje zużycia i uszkodzeń
- zadowalający**- wymagany remont polegający na drobnych naprawach, uzupełnieniach
- **średni**- liczne uszkodzenia i ubytki zagrażające bezpieczeństwu
- **poniżej średniego**- cechy i właściwości materiałów dla tych elementów mają obniżoną klasę, wobec czego wymagany jest kompleksowy remont kapitalny lub wymiana niniejszego elementu
- **zły**- występują duże uszkodzenia i ubytki, które mogą zagrazić (zagrażają) dalszemu użytkowaniu

ELEMENT	ANALIZA ELEMENTU
fundamenty	Fundamenty budynku wykonane są w postaci ław żelbetowych lub betonowych. W trakcie przeprowadzonej odkrywki kontrolnej od strony południowo-wschodniej budynku stwierdzono: • Posadowienie fundamentu znajduje się poniżej strefy przemarzania gruntu (1,2m), co należy uznać za rozwiązanie prawidłowe. • Stwierdzono brak pionowej izolacji przeciwwilgociowej fundamentu; widoczna jedynie izolacja pozioma, będąca w złym stanie technicznym (uszkodzona, nieciągła). • Podłoże gruntowe w miejscu posadowienia ma charakter gliniasty, o ograniczonej przepuszczalności i skłonności do zatrzymywania wody. • W poziomie posadowienia nie stwierdzono wykonania drenażu

	odwadniającego, co może sprzyjać zawilgoceniu konstrukcji. • Stwierdzono, iż grubość fundamentu jest nieregularna, lecz przekraczająca 40 cm. Szerokość ławy fundamentowej odpowiada grubości ściany przyziemia wraz z okładziną kamienną i wynosi około 50 cm. Do podstawowych funkcji, które powinien spełniać fundament należą: - przenoszenie obciążeń na grunt- <u>OBECNIE WARUNEK SPEŁNIONY</u> - zapewnienie stateczności budynku- <u>OBECNIE WARUNEK SPEŁNIONY</u> - ochrona przed mrozem (posadowienie poniżej głębokości przemarzania) - <u>OBECNIE WARUNEK SPEŁNIONY</u> W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej nie stwierdzono nieprawidłowości w pracy ław fundamentowych. Elementy te nie wykazują oznak deformacji, pęknięć ani nadmiernych przemieszczeń. Na podstawie dokonanych obserwacji oraz oceny stanu technicznego przyjmuje się, że warunki posadowienia obiektu są prawidłowe i stabilne. Na podstawie przeprowadzonych oględzin zawilgocenia ścian przyziemia stwierdzono występowanie podwyższonego poziomu wilgotności w badanych przegrodach. Analiza zawilgocenia wskazuje, iż fundamenty nie są wyposażone w skuteczną izolację przeciwwilgociową — zarówno pionową, jak i poziomą (łuszcząca się papa bitumiczna). W konsekwencji obserwuje się wnikanie wilgoci w głąb przegrody zarówno od strony zewnętrznej, jak i w wyniku podciągania kapilarnego z gruntu. Obecnie, biorąc pod uwagę aktualny stan obciążeń fundamenty klasyfikuje się je jako <u>średnie</u>
ściany	Ściany w budynku, z uwagi na zastosowany materiał konstrukcyjny klasyfikuje się następująco: • Ściany drewniane szkieletowe – zlokalizowane na poddaszu II oraz poddaszu nieużytkowym, • Ściany murowane z bloczków gazobetonowych – występujące na kondygnacjach nadziemnych, • Ściany murowane z cegły pełnej – w części przyziemia zasypanej gruntem, • Ściany murowane z bloczków gazobetonowych – w części przyziemia niezasypanej gruntem, Do podstawowych funkcji, które powinny spełniać ściany należą: - funkcja nośna – przeniesienie obciążeń pionowych i poziomych <u>OBECNIE WARUNEK SPEŁNIONY</u> - funkcja usztywniająca – utrzymanie stateczności przestrzennej całego obiektu <u>OBECNIE WARUNEK SPEŁNIONY</u> - funkcja izolacyjna – przegroda termiczna i akustyczna <u>WARUNEK CZĘŚCIOWO SPEŁNIONY</u> - funkcja przeciwpożarowa

	W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdzono, iż stan techniczny ścian konstrukcyjnych nie wykazuje istotnych nieprawidłowości. Największy stopień degradacji zaobserwowano w obrębie ścian przyziemia, gdzie występują spękania nadproży oraz zarysowania powierzchniowe. Istotnym problemem jest prawdopodobny brak skutecznej izolacji przeciwwilgociowej ścian przyziemia. Na jednej z analizowanych powierzchni stwierdzono miejscowe odspojenia i spęcznienia tynku, co wskazuje na zawilgocenie wynikające z nieszczelności izolacji. Należy zwrócić szczególną uwagę na ściany o niewielkiej grubości, które – mimo pozorów elementów nienośnych – mogą pełnić funkcję ścian nośnych. Z uwagi na cienkie stropy w obiekcie, w toku dalszej analizy projektowej konieczne jest zachowanie szczególnej ostrożności w celu jednoznacznego określenia roli konstrukcyjnej poszczególnych przegród. Ściany poddasza użytkowego oraz nieużytkowego znajdują się w stanie technicznym ocenionym jako niezadowalający. Pozostałe ściany zewnętrzne w licznych miejscach charakteryzują się niewystarczającą grubością warstwy termoizolacyjnej lub jej całkowitym brakiem. Zjawisko to wpływa niekorzystnie nie tylko na parametry cieplne przegród, lecz również na ich ogólną trwałość oraz właściwości konstrukcyjne wynikające z oddziaływań środowiskowych. Obecnie, biorąc pod uwagę aktualny stan obciążeń ściany klasyfikuje się <u>poniżej średniego</u>.
stropy	Stropy w budynku, z uwagi na zastosowany materiał konstrukcyjny klasyfikuje się następująco: • Strop nad przyziemem- żelbetowy gr. ok. 8cm wzmocniony nieobudowanymi belkami stalowymi • Strop nad parterem- żelbetowy gr. ok. 10cm, wzmocniony obudowanymi belkami stalowymi • Strop nad poddaszem I- żelbetowy, brak możliwości sprawdzenia grubości • Strop nad poddaszem II- prawdopodobnie o konstrukcji drewnianej, brak możliwości pełnej odkrywki Do podstawowych funkcji stropów należą: - funkcja nośna – na podstawie analizy ugięć stwierdza się, że warunek nośności w wielu miejscach <u>NIE JEST SPEŁNIONY</u>, - funkcja usztywniająca – ze względu na brak znacznych otworowań w stropie, warunek sztywności przestrzennej <u>JEST SPEŁNIONY</u>, - funkcja akustyczna – z uwagi na niewielką grubość stropów, zapewnienie wymaganej izolacyjności akustycznej po remoncie będzie utrudnione, w związku z czym warunek <u>NIE JEST SPEŁNIONY</u>, - funkcja przeciwpożarowa – ze względu na małą grubość stropów oraz bardzo cienką otulinę zbrojenia stwierdza się, że warunek <u>NIE JEST SPEŁNIONY</u>. W wyniku przeprowadzonej wizji lokalnej stwierdzono liczne nieprawidłowości w pracy stropów. Konstrukcje stropowe charakteryzują się niewystarczającą grubością w stosunku do ich rozpiętości, co skutkuje występowaniem znacznych ugięć. Brak pełnej dokumentacji dotyczącej rodzaju i ilości zastosowanego zbrojenia uniemożliwia jednoznaczną ocenę

	nośności elementów, jednak obserwowane odkształcenia wskazują na niedostateczną sztywność płyt stropowych ze względu na zbyt małą grubość płyt. Dla stropu nad kondygnacją przyziemia zastosowano dodatkowe wzmocnienia w postaci belek stalowych IPN 240. Rozwiązanie to wprowadzono w odpowiedzi na nadmierne odkształcenia, które wystąpiły we wcześniejszym okresie eksploatacji i mają charakter trwały. Analogiczna sytuacja występuje w przypadku stropu nad parterem, który również został wzmocniony ramą stalową. Elementy te zostały obudowane płytami gipsowo-kartonowymi, co utrudnia obecnie pełną ocenę stanu technicznego wzmocnień oraz ich połączenia z konstrukcją stropu. W miejscu wykonanych odkrywek stwierdzono nieprawidłowości w zakresie wykonania oraz stanu technicznego stropów. W jednym z punktów ujawniono brak otuliny dla prętów zbrojeniowych, co stanowi istotne naruszenie zasad ochrony stali zbrojeniowej przed korozją i znacząco obniża trwałość konstrukcji. W innym miejscu stwierdzono nadmierną grubość warstwy tynku, wynoszącą około 5–6 cm, co w sposób nieuzasadniony zwiększa ciężar własny stropu i niekorzystnie wpływa na jego pracę statyczną. Na podstawie obserwacji oraz wstępnej oceny technicznej należy stwierdzić, że w wielu miejscach stropy nie spełniają warunków stanów granicznych użytkowalności (SGU), a także prawdopodobnie w wielu miejscach nie spełniają warunków stanów granicznych nośności (SGN). Dalsze użytkowanie konstrukcji w obecnym stanie technicznym, zwłaszcza przy ewentualnym zwiększeniu obciążeń użytkowych (obecnie jedna z kondygnacji jest wyłączona z użytkowania), może prowadzić do poważnego zagrożenia bezpieczeństwa konstrukcji, w tym do ryzyka wystąpienia katastrofy budowlanej. Obecnie, biorąc pod uwagę aktualny stan stropów klasyfikuje się jako <u>zły</u>.
dach	Dach o konstrukcji drewnianej krokwiowej. Pokrycie z blachy trapezowej w stanie dobrym; nie stwierdzono przecieków. Na połaciach zamontowano śniegołapy oraz instalację odgromową. Od strony wewnętrznej widoczna warstwa blachy ocynkowanej, co wskazuje, że w toku prac z dachem nie demontowano pierwotnego pokrycia, lecz wykonano nowe pokrycie na istniejącym. Pozostawiona blacha powoduje nieuzasadnione zwiększenie ciężaru własnego dachu i obciążenia elementów więźby, z drugiej strony stanowi dodatkowy element stężający więźbę. Drewniana więźba jest w stanie konstrukcyjnym złym. Elementy drewniane nie wykazują zabezpieczenia impregnacją ogniochronną ani przeciwgrzybiczą, co sprzyja postępującej degradacji biologicznej i obniżeniu parametrów wytrzymałościowych. Nie stwierdzono prawidłowej przegrody dachowej w postaci folii (membrany) dachowej. Brak tej warstwy może powodować: • zwiększone ryzyko kondensacji między warstwami dachu i zawilgocenia elementów drewnianych (z uwagi na dyfuzję pary wodnej z pomieszczeń ku połaci), • obniżenie skuteczności wentylacji połaci (zakłócony przepływ powietrza w szczelinie), a w konsekwencji utrzymujące się zawilgocenia, dotyczy przegród poza poddaszem nieużytkowym,

	• degradację izolacyjności cieplnej (zawilgocona izolacja traci właściwości), wzrost mostków cieplnych oraz ryzyko rozwoju pleśni; dotyczy przegród poza poddaszem nieużytkowym, • przyspieszoną korozję elementów metalowych (łączników, belek stalowych) w strefach zawilgocenia. Nie stwierdzono prawidłowego zakotwienia elementów drewnianych więźby dachowej na podporach konstrukcyjnych. Brak zastosowania odpowiednich łączników, takich jak szpilki stalowe zakotwione w elementach żelbetowych, powoduje, że połączenia nie zapewniają właściwego przenoszenia sił poziomych i pionowych z konstrukcji dachu na układ nośny budynku. Zjawisko to należy zakwalifikować jako błąd w sztuce budowlanej, mogący skutkować obniżeniem stateczności konstrukcji dachowej, szczególnie w warunkach oddziaływań dynamicznych, takich jak parcie i ssanie wiatru. Stan techniczny drewnianej więźby dachowej nie pozwala na zakwalifikowanie zastosowanego drewna do klasy wyższej niż C14 zgodnie z PN-EN 338. Przyjęte przekroje elementów drewnianych nie spełniają warunków stanów granicznych nośności (SGN) oraz stanów granicznych użytkowości (SGU) dla istniejących warunków podparcia konstrukcji. Obecnie, biorąc pod uwagę aktualny stan pokrycia klasyfikuje się go jako <u>dobry</u>. Obecnie, biorąc pod uwagę aktualny stan więźby dachowej klasyfikuje się jako <u>zły</u>.
--	---

instalacja elektryczna	Instalacja elektryczna w budynku obejmuje przewody i kable elektryczne prowadzące prąd od tablicy rozdzielczej do poszczególnych obwodów, tablicę rozdzielczą z bezpiecznikami, wyłącznikami nadprądowymi, różnicowoprądowymi i licznikami, gniazda wtykowe, włączniki i łączniki sterujące oświetleniem oraz innymi odbiornikami, oprawy oświetleniowe takie jak lampy i plafony, a także instalację ochronną i uziemienie zapewniające bezpieczeństwo użytkowania oraz instalację zasilania urządzeń stałych. - Dla kondygnacji poddasza nieużytkowego oraz poddasza I: Zastosowano przewody elektryczne o standardowej izolacji, bez powłok nie rozprzestrzeniających płomienia, co nie spełnia wymagań dotyczących instalacji w budynkach o konstrukcji drewnianej. Przewody te prowadzone są bez zastosowania rurek ochronnych lub peszli, a ich trasy przebiegają bezpośrednio po elementach drewnianych konstrukcji, bez zachowania wymaganego odstępu co najmniej 2 cm. Takie ułożenie naraża instalację na oddziaływanie czynników mechanicznych, w tym możliwość uszkodzenia przez gwoździe, wkręty lub inne elementy montażowe, co stanowi zagrożenie pożarowe oraz ryzyko porażenia prądem elektrycznym. - Dla pozostałych kondygnacji: Prowadzenie przewodów zostało wykonane zgodnie z zasadami sztuki instalacyjnej, w systemie podtynkowym, w tzw. instalacji puszkowej (tradycyjnej). Połączenia przewodów wykonano w puszkach rozgałęźnych, a przewody ułożono w sposób zapewniający ochronę mechaniczną oraz estetykę wykonania. W trakcie oględzin instalacji elektrycznej w budynku stwierdzono brak wykonanego uziemienia ochronnego. Instalacja wykonana jest w układzie dwużyłowym, bez przewodu ochronnego (PE), co nie spełnia obecnych wymagań w zakresie ochrony przeciwporażeniowej. Część obwodów zabezpieczona jest bezpiecznikami topikowymi starego typu – wkręcany „stopkami”. Tego rodzaju zabezpieczenia nie zapewniają odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa oraz nie umożliwiają selektywnego wyłączania obwodów w przypadku uszkodzenia. Brak uziemienia oraz zastosowanie przestarzałych elementów instalacji stanowi potencjalne zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników i nie jest zgodne z aktualnymi normami PN-IEC 60364. Oobecnie, biorąc pod uwagę aktualny stan elewacji klasyfikuje się ją zła.
inst. wod- kan, co	Instalacja wodno-kanalizacyjna w budynku obejmuje podejścia do przyborów sanitarnych, w szczególności misek ustępowych (WC) oraz umywałek. Na każdej kondygnacji układ pomieszczeń sanitarnych determinuje konieczność wykonania tego typu podejść, zapewniających doprowadzenie wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenie ścieków bytowych do pionów kanalizacyjnych. Instalacja centralnego ogrzewania w obiekcie realizowana jest za pomocą kotła na pellet o mocy 45 kW, klasy III. System grzewczy obejmuje grzejniki płytowe aluminiowe zainstalowane na wszystkich kondygnacjach budynku. Kocioł produkcji renomowanej firmy Herz o dobrych parametrach.

	Rurociągi instalacji centralnego ogrzewania (c.o.) wykonane są z rur stalowych, łączonych w sposób gwintowany lub spawany, prowadzonych częściowo podtynkowo oraz wzdłuż ścian pomieszczeń. Rurociągi instalacji ciepłej i zimnej wody użytkowej (c.w.u. i z.w.) wykonane są z rur stalowych. W trakcie przeprowadzonych oględzin technicznych stwierdzono, że w jednym z pomieszczeń przyziemia występuje brak możliwości poboru wody, spowodowany niezidentyfikowaną awarią instalacji. Nie zaobserwowano zastosowania otulin termicznych na przewodach instalacyjnych poza częścią rurociągów w kotłowni. Rurociągi prowadzone są głównie natynkowo, co w znacznym stopniu obniża walory użytkowe oraz estetyczne pomieszczeń. Brak izolacji wpływa również na zwiększone straty ciepła w przypadku instalacji grzewczej oraz możliwość występowania skraplania pary wodnej na przewodach instalacji zimnej wody. Piony instalacji kanalizacyjnej wykonane są z rur żeliwnych, które wykazują podatność na korozję, zarastanie osadami wewnętrznymi oraz tendencję do powstawania nieszczelności w miejscach połączeń kielichowych. Stan taki może w przyszłości prowadzić do pogorszenia drożności instalacji oraz ryzyka przecieków w obrębie pionów kanalizacyjnych. Nie zaobserwowano również skutecznego wyprowadzenia odpowietrzenia pionów kanalizacyjnych ponad połac dachową. Należy dodać, iż w trakcie oględzin ujawniono użytkowanie kuchenki gazowej zasilanej butlą z gazem propan-butan. Przy zróżnicowanym profilu użytkowników poszczególnych kondygnacji oraz braku nadzoru nad sposobem eksploatacji urządzeń, wadliwe użytkowanie kuchenki gazowej może doprowadzić do wybuchu i zniszczenia części obiektu, stwarzając realne zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców. W przypadku braku wymiany istniejącego orurowania w przewidywanym czasie eksploatacji należy liczyć się z wystąpieniem nieszczelności. W konsekwencji mogą pojawić się niekontrolowane przecieki, trudne do szybkiej identyfikacji oraz skutecznego usunięcia. Obecnie, biorąc pod uwagę aktualny stan instalacji wod- kan, co klasyfikuje się ją jako zła.
inst. wentylacji	W obiekcie występują różnorodne elementy instalacji wentylacyjnej o charakterze grawitacyjnym, w tym kratki ścienne i sufitowe oraz odcinki przewodów elastycznych wykonanych z rur spiro. Widoczne są również fragmenty instalacji prowadzonych w przestrzeni poddasza, częściowo nieszczelnych i nieprawidłowo zamocowanych. Stwierdzono miejscami nieprawidłowe wyprowadzenie przewodów wentylacyjnych ponad dach; zaleca się dostosowanie do obowiązujących wymagań projektowych i wykonawczych. Kratki wentylacyjne w pomieszczeniach sanitarnych oraz kuchennych wykazują ślady zanieczyszczeń i ograniczony przekrój czynny, co może wpływać na skuteczność wymiany powietrza. W przewodach elastycznych

	stwierdzono nieuszczelności, prowizoryczne połączenia oraz brak odpowiednich mocowań, co nie spełnia wymagań §147 ust. 2 i §150 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. Występuje ryzyko niewystarczającej wentylacji pomieszczeń kuchennych i sanitarnych. W wielu pomieszczeniach sanitarnych nie stwierdzono zastosowania drzwi z wymaganymi podcięciami lub kratkami wentylacyjnymi, co skutkuje brakiem prawidłowej cyrkulacji powietrza pomiędzy pomieszczeniem a przestrzenią ogólną budynku. Obecnie, biorąc pod uwagę aktualny stan wentylacji klasyfikuje się ją jako <u>złą</u>.
instalacja CCTV	Instalacja CCTV obejmuje widoczną kamerę widoczną na elewacji. Brak jest informacji co do rodzaju okablowania, rodzaju kamer oraz rejestratora. Obecnie, biorąc pod uwagę aktualny stan instalacji CCTV klasyfikuje się ją jako <u>średni</u>.
ocena stanu elewacji	W kontekście wykonania elewacji rozróżniono następujące fragmenty budynku o zróżnicowanej budowie i wykończeniu: - przyziemie- w części przyziemia stwierdzono brak izolacji termicznej. Warstwę elewacyjną stanowi okładzina kamienna wykonana z tzw. <i>okrąglaków</i>, pełniąca głównie funkcję dekoracyjną, bez właściwości izolacyjnych. - parter-zastosowano elewację lekką mokrą z tynkiem cienkowarstwowym mineralnym typu <i>baranek</i> w kolorze jasnożółtym. Stwierdzono wykonanie izolacji termicznej ze styropianu o grubości około 10 cm, - poddasze I- stwierdzono okładzinę z deski drewnianej pomalowanej na kolor brązowy, nie stwierdzono izolacji termicznej - poddasze I- stwierdzono okładzinę z deski drewnianej pomalowanej na kolor brązowy, nie stwierdzono izolacji termicznej Podbicie drewniane z deski drewnianej wraz z ozdobnikami z rysiów drewnianych. Obecnie, biorąc pod uwagę aktualny stan elewacji klasyfikuje się ją <u>poniżej średniego</u>.
ocena stanu stolarki okiennej	Stolarka okienna w zdecydowanej większości drewniana o obustronnej fakturze drewna naturalnego. W części przychodni lekarskiej kolor wewnętrzny- biały. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi wymaganiami techniczno–budowlanymi (WT 2021), współczynnik przenikania ciepła U_w dla stolarki okiennej powinien wynosić: • dla okien pionowych – nie więcej niż $0,9 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ Brak jest dostępu do informacji na jakim poziomie jest współczynnik przenikania ciepła dla okien, jednak ocena wykonania pozwoli wskazać że stolarka nie spełnia aktualnego wymagania dla współczynnika U. Analiza wykazała sprawdzenie ogólnego stanu technicznego stolarki okiennej, obejmujące ocenę prawidłowości działania skrzydeł, ich płynne

	otwieranie i zamykanie bez zacięć oraz stabilność położenia po otwarciu. Zweryfikowano działanie okuć, klamek i zawiasów pod kątem luzów oraz płynności pracy. Oceniono powierzchnię ram i skrzydeł, zwracając uwagę na ewentualne zarysowania, pęknięcia, ślady korozji i inne uszkodzenia mechaniczne. Sprawdzone stan uszczelek oraz szczelność połączeń pomiędzy ramą a ościeżem, aby potwierdzić brak przewiewów i zapewnić odpowiednią izolacyjność. Skontrolowano również prostoliniowość ram i skrzydeł, poprawność osadzenia w ościeżu oraz ewentualne odkształcenia konstrukcji. Dodatkowo dokonano oceny estetyki wykończenia stolarki, kompletności okuć i stanu powłok ochronnych. Obecnie, biorąc pod uwagę aktualny stan stolarki klasyfikuje się go jako <u>zadowolający</u>.
ocena stanu stolarki drzwiowej	Stolarka drzwiowa wewnątrz budynku, z uwagi na zastosowany materiał konstrukcyjny na poszczególnych piętrach klasyfikuje się następująco: • stolarka przyziemia II- drzwi drewniane, stolarskie, pomalowane farbą olejną na kolor biały • strop nad parterem- są typu lekkiego, płycinowego, produkcji katalogowej o ograniczonych parametrach trwałościowych i izolacyjnych. • stolarka poddasza I- są typu lekkiego, płycinowego, produkcji katalogowej o ograniczonych parametrach trwałościowych i izolacyjnych. • stolarka poddasza II- -drzwi drewniane, stolarskie, kolor naturalny drewna -drzwi stalowe, techniczne dla pomieszczeń kotłowni Stolarka drzwiowa zewnętrzna (drzwi na poziom parteru, drzwi na klatkę schodową części mieszkalnej, drzwi do aktualnie mieszczącej się apteki) • Drzwi drewniane stolarskie, brak informacji na temat współczynnika przenikania ciepła a także wymagań w zakresie izolacyjności akustycznej. Do podstawowych funkcji stropów należą: - Funkcja ochronna i bezpieczeństwa – stwierdza się, że warunek jest spełniony; drzwi zapewniają podstawowy poziom ochrony przed dostępem osób nieuprawnionych oraz zachowują wymaganą stabilność konstrukcyjną, <u>WARUNEK NIE JEST SPEŁNIONY</u>. - Funkcja cieplna – ze względu na brak danych dotyczących współczynnika przenikania ciepła U (dla drzwi zewnętrznych wymagane $U \leq 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$), przyjmuje się, że warunek <u>NIE JEST SPEŁNIONY</u>. - Funkcja akustyczna – brak informacji o izolacyjności akustycznej (R_w), natomiast na podstawie analizy wizualnej konstrukcji i zastosowanych materiałów należy stwierdzić, że <u>WARUNEK NIE JEST SPEŁNIONY</u>. - Funkcja przeciwpożarowa – nie wyszczególniono żadnych drzwi o odporności ogniowej (EI), dlatego <u>WARUNEK NIE JEST SPEŁNIONY</u>. Obecnie, biorąc pod uwagę aktualny stan stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej klasyfikuje się je jako <u>średni</u>.

8. Identyfikacja oraz określenie koniecznego do wykonania zakresu robót remontowych i modernizacyjnych

ELEMENT	ZAKRES ROBÓT REMONTOWYCH
fundamenty	<u>Zakres robót remontowych obejmować powinien:</u> - wykonanie drenażu odwadniającego wokół budynku w poziomie posadowienia w celu skutecznego odprowadzenia wód gruntowych i opadowych oraz zapobieżenia ich przenikaniu w głąb konstrukcji. - wykonanie kanalizacji deszczowej odprowadzającej wody z połąci dachowych w sposób kontrolowany, co ograniczy możliwość zawilgocenia fundamentów i ścian przyziemia. Na rurach spustowych należy wykonać czyszczaki kontrolne. - wykonanie skutecznej izolacji pionowej fundamentów np. poprzez wykonanie ścianki dociskowej o równej powierzchni, a następnie wykonanie izolacji powłokowej pionowej z materiałów bitumicznych lub polimerowych o wysokiej szczelności. - wykonanie szczelnej izolacji poziomej w celu odcięcia podciągania kapilarnego wilgoci z gruntu <u>Zakres projektowy do przeprowadzenia związany z fundamentami:</u> W pierwszej kolejności należy opracować dokumentację geotechniczną, obejmującą rozpoznanie warunków gruntowo-wodnych w rejonie posadowienia budynku. Na podstawie uzyskanych wyników badań gruntowych oraz planowanego przeznaczenia obiektu, należy dokonać oceny nośności istniejących fundamentów pod względem przyjmowanych obciążeń stałych i zmiennych. W przypadku stwierdzenia niewystarczającej nośności lub nierównomiernego osiadania, nie wyklucza się konieczności wykonania odcinkowego podbicia fundamentów.
ściany	<u>Zakres robót remontowych dla ścian obejmować powinien:</u> - całkowity demontaż ścian na poddaszu II oraz w części nieużytkowej i wykonanie nowych zgodnie z obowiązującymi wymaganiami konstrukcyjnymi, - wzmocnienie ścian poddasza I pod konstrukcję nowego dachu, wykonanie wieńców żelbetowych oraz w razie potrzeby, trzpieni konstrukcyjnych, - docieplenie ścian zewnętrznych zgodnie z zaleceniami zawartymi w części audytu energetycznego, - wykonanie skutecznej izolacji przeciwwilgociowej dla kondygnacji przyziemia w celu zabezpieczenia elementów konstrukcyjnych przed zawilgoceniem. <u>Zakres projektowy do przeprowadzenia związany ze ścianami:</u> - analiza, które ze ścian pełnią funkcję ścian nośnych, a które stanowią przegrody nienośne,

	- zaprojektowanie na nowo ścian poddasza użytkowego II oraz poddasza nieużytkowego zgodnie z wymaganiami konstrukcyjnymi, - przeprojektowanie układu ścian poddasza I w celu umożliwienia wykonania nowej konstrukcji więźby dachowej, - analiza istniejących ścian pod kątem konieczności wykonania trzpieni wzmacniających, w szczególności w przegrodach z pustaka gazobetonowego, charakteryzującego się niższymi parametrami wytrzymałościowymi w porównaniu z cegłą pełną (cegła na ściskanie ma ok. 5x wyższą wytrzymałość niż pustak gazobetonowy)
stropy	<u>Zakres robót remontowych obejmować powinien:</u> - wykonanie na nowo stropu nad poddaszem II - wykonanie na nowo stropu nad poddaszem I - wykonanie na nowo stropu nad parterem (lub gruntowny remont stropu i wzmocnień stropu) - wykonanie na nowo stropu nad przyziemiem (lub gruntowny remont stropu i wzmocnień stropu) Do wymiany stropu zaleca się zastosowanie lekkich stropów, najlepiej prefabrykowanych np. Rector Light. Do wykonania stropów na nowo (strop nad poddaszem I i II) zaleca się wykonanie stropów żelbetowych, monolitycznych. - docieplenie stropu nad kondygnacją poddasza II <u>Zakres projektowy do przeprowadzenia związany ze stropami:</u> - zebranie pełnych danych dotyczących obciążeń stałych i zmiennych oraz określenie wartości obciążeń normowych zmiennych dla analizowanych stropów, - zaprojektowanie wymiany stropów z uwzględnieniem faz przejściowych realizacji robót, w tym zapewnienia ciągłości pracy konstrukcji podczas etapowania demontażu i montażu nowych elementów. Rozwiązanie rekomendowane z racji braku informacji, czy rozłożone zbrojenia jest odpowiednio wykonane (np. czy doprowadzone jest do podpory). Dodatkowo, brak zbrojenia górnego powoduje konieczność zwiększenia częstotliwości podparć w trakcie prac, co wiąże się z dodatkowymi kosztami oraz może stanowić istotne utrudnienie podczas prowadzenia robót instalacyjnych. <u>ALTERNATYWNIE</u> dla dwóch stropów (nad przyziemiem i parterem) - zaprojektowanie wzmocnienia istniejących stropów, a także wzmocnienia wcześniej wykonanych elementów stalowych, które w wielu miejscach zostały naruszone lub osłabione przez przebieg instalacji.
dach	<u>Zakres robót remontowych dla dachu obejmować powinien:</u> - demontaż pokrycia dachowego i balastu z blachy i wykonanie na nowo - demontaż konstrukcji drewnianej dachu i wykonanie nowej konstrukcji <u>Zakres projektowy do przeprowadzenia związany z dachem:</u> - zaprojektowanie nowej konstrukcji więźby dachowej wraz z prawidłowym zakotwieniem płatwi oraz murłat w projektowanych elementach żelbetowych, zapewniających odpowiednie przeniesienie obciążeń z dachu na układ nośny budynku, - wykonanie nowego pokrycia dachowego wraz z kompletnym systemem wyposażenia, obejmującym śniegołapy, ławy kominarskie, okna dachowe,

	wyłazy oraz inne elementy niezbędne do bezpiecznej eksploatacji i konserwacji dachu. Zdemontowane istniejące pokrycie nie nadaje się do ponownego wykorzystania z uwagi na jego stan techniczny oraz sposób montażu, - zaprojektowanie prawidłowej przegrody dachowej z uwzględnieniem zasad fizyki budowli, w szczególności zapewnienia właściwej wentylacji połaci, ochrony przed kondensacją pary wodnej, zachowania ciągłości warstw izolacyjnych oraz szczelności połączeń konstrukcyjnych. Dla skosów znajdujących się pod poddaszami użytkowymi należy wykonać docieplenie zgodnie z audytem energetycznym.
inst. elektryczna	<u>Zakres robót remontowych dla instalacji elektrycznej obejmować powinien:</u> - demontaż i ponowny montaż instalacji oraz wymiana elementów białego montażu elektrycznego w postaci zwiększenia średnic kabli: Do wykonania instalacji zaleca się zastosowanie przewodów miedzianych typu YDYp (izolowanych i płaskich), o następujących przekrojach: • dla obwodów gniazd wtykowych: przewody YDYp 3×2,5 mm², • dla obwodów oświetleniowych: przewody YDYp 3×1,5 mm², - wymiana rozdzielni elektrycznych na rozdzielnie nowego typu <u>Zakres projektowy do przeprowadzenia związany z instalacją elektryczną:</u> - Należy zaprojektować nową instalację elektryczną w budynku, gdyż istniejąca jest technicznie przestarzała i na kondygnacjach poddasza stanowi zagrożenie porażeniowe i pożarowe. - Zaleca się przebudowę zasilania budynku poprzez zmianę przyłącza napowietrznego na kablowe podziemne. Obecne zasilanie (3 kable napowietrzne) pogarsza estetykę obiektu i zwiększa ryzyko uszkodzeń mechanicznych oraz awarii spowodowanych czynnikami atmosferycznymi. -W
inst. wod- kan. co	<u>Zakres robót remontowych dla instalacji wod-kan, co, obejmować powinien:</u> Instalacja centralnego ogrzewania (c.o.) - wymiana istniejących rur stalowych na system z tworzywa sztucznego (PEX/AL/PEX, PP-R) lub miedziany, - wykonanie instalacji podtynkowo lub w bruzdach, z zachowaniem kompensacji wydłużeń, - montaż nowych zaworów termostatycznych i automatyki pogodowej, - zastosowanie izolacji termicznej rur zgodnej z PN-EN ISO 12241, - pozostawienie lub wymiana kotła C.O. na urządzenie o wyższej sprawności i klasie emisyjnej (min. klasa 5 wg PN-EN 303-5), - wykonanie regulacji hydraulicznej systemu po modernizacji.

	Instalacja ciepłej i zimnej wody użytkowej (c.w.u. i z.w.u.) - wymiana rurociągów stalowych na system z PP-R, PE-X lub Cu, - prowadzenie przewodów w przestrzeniach instalacyjnych, - wykonanie izolacji cieplnej na przewodach c.w.u. oraz cyrkulacji, - montaż zaworów zwrotnych, odcinających i spustowych dla każdej sekcji, - ewentualne wyposażenie instalacji w pompę cyrkulacyjną z automatyką czasową, - modernizacja zasobnika lub wymiana podgrzewacza na nowoczesny, niskoemisyjny. Instalacja kanalizacyjna - demontaż pionów żeliwnych i zastąpienie ich systemem z PVC lub PP, - wykonanie nowych podejść kanalizacyjnych z odpowiednim spadkiem i średnicami zgodnie z PN-EN 12056, - uszczelnienie przejść przez przegrody, - zastosowanie cichych systemów kanalizacyjnych (np. PP Silent lub HT), - kontrola i ewentualne udrożnienie poziomów kanalizacyjnych. <u>Zakres projektowy do przeprowadzenia związany z instalacją wod-kan, co:</u> Prace projektowe powinny obejmować kompleksową wymianę wszystkich elementów instalacji sanitarnych i grzewczych, które są przestarzałe, wyeksploatowane lub nie spełniają obowiązujących norm technicznych. Należy przewidzieć całkowite wykonanie instalacji c.o., c.w.u., z.w.u. oraz kanalizacji od nowa, z zastosowaniem nowoczesnych materiałów i technologii zgodnych z aktualnymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Instalacje wodno-kanalizacyjne powinny zostać zaprojektowane w oparciu o systemy z tworzyw sztucznych (PP-R, PE-X, PVC lub PP do kanalizacji), zapewniające wysoką trwałość, odporność na korozję i szczelność. W zakresie instalacji grzewczej zaleca się zastosowanie systemu ogrzewania podłogowego jako rozwiązania bardziej ekonomicznego i efektywnego energetycznie. • W przypadku wykonania nowych warstw podłogowych, zaleca się zaprojektować ogrzewanie podłogowe w wylewce tradycyjnej cementowej. • W sytuacji, gdy Właściciel obiektu będzie decydować się na wzmocnienie stropu, zaleca się zastosować systemowe ogrzewanie podłogowe w lekkiej zabudowie, minimalizujące obciążenie konstrukcji. Zwraca się uwagę, że obecna „wylewka” po dokonaniu odkrywek wykazała, że jest mieszaniną trocin, piasku oraz cementu i jest w stanie sypkim. Źródłem ciepła powinien być kocioł na paliwo stałe klasy V, spełniający wymagania obowiązujących przepisów w zakresie emisji zanieczyszczeń i sprawności energetycznej, zgodnie z normą PN-EN 303-5. Zaleca się odłączenie i usunięcie butli gazowych z budynku, a także zapewnienie alternatywnego, bezpiecznego źródła energii do
--	---

	przygotowania posiłków — np. zasilania elektrycznego (indukcja)
inst. wentylacji	<u>Zakres robót remontowych dla wentylacji obejmować powinien:</u> - w przypadku pozostawienia wysokości kondygnacji bez zmian z uwagi na trudności z wykonaniem- wykonanie pionów instalacyjnych na nowo -Zaprojektowanie nowych przewodów wentylacyjnych z materiałów niepalnych z zachowaniem wymaganych przekrojów i odległości od elementów drewnianych. -Wymianę krutek wentylacyjnych na nowe, o pełnym przekroju czynnym i odpowiednim przepływie powietrza. - Zaprojektowanie zakończeń przewodów na dachu lub w ścianach zewnętrznych w sposób zapewniający właściwy ciąg wentylacyjny i ochronę przed cofnięciem powietrza. - wymiana drzwi do pomieszczeń higienicznosanitarnych z podcięciami - w przypadku zwiększania wysokości kondygnacji-całkowitą wymianę instalacji wentylacyjnej na system grawitacyjny lub mechaniczny nawiewno-wywiewny, zgodny z obowiązującymi normami (PN-83/B-03430/Az3:2000). <u>Zakres projektowy do przeprowadzenia związany z wentylacją:</u> Zaleca się wymianę całego systemu wentylacji na nową. - Dobór rodzaju systemu wentylacji: • grawitacyjnej, • mechanicznej wywiewnej, • lub mechanicznej nawiewno-wywiewnej z odzyskiem ciepła (rekuperacją) – zależnie od warunków technicznych i konstrukcji budynku. W przypadku wyboru instalacji wentylacji grawitacyjnej zaleca się wykonanie nowych kominów wentylacyjnych z kształtek systemowych, np. typu Schiedel lub równoważnych, spełniających wymagania w zakresie szczelności, odporności ogniowej i trwałości eksploatacyjnej. Nowe przewody wentylacyjne powinny być zaprojektowane w taki sposób, aby każde pomieszczenie wymagające wentylacji (kuchnia, łazienka, WC, pomieszczenia pomocnicze) posiadało oddzielny kanał wentylacyjny, co zapewni prawidłowy i niezależny ciąg powietrza. - Obliczenia strumieni powietrza dla poszczególnych pomieszczeń (nawiew/wywiew), zgodnie z ich funkcją. W celu zapewnienia prawidłowego działania systemu wentylacji grawitacyjnej należy przewidzieć jej pełną synchronizację ze stolarką okienną poprzez zastosowanie nawiewników okiennych lub ściennych. Nawiewniki powinny być zlokalizowane w pomieszczeniach, do których doprowadzane jest powietrze świeże (np. pokoje, korytarze, pomieszczenia biurowe), a ich dobór musi umożliwiać uzyskanie odpowiedniego strumienia powietrza zewnętrznego, zgodnie z obliczeniami projektowymi - Dobór elementów instalacji: przewodów, kształtek, wentylatorów, nawiewników, krutek i tłumików akustycznych. - Opracowanie schematów instalacyjnych i rzutów projektowych z oznaczeniem tras kanałów, średnic i przekrojów. - Dobór materiałów – niepalnych, odpornych na korozję, o gładkich powierzchniach wewnętrznych.

	- Dobór urządzeń wentylacyjnych (np. wentylatory łazienkowe, centrale wentylacyjne, rekuperatory). - Zaprojektowanie nawiewu i wywiewu z uwzględnieniem właściwego bilansu powietrza. - Określenie zabezpieczeń przeciwpożarowych
instalacja CCTV	<u>Zakres robót remontowych dla instalacji CCTV obejmować powinien:</u> - demontaż kamery wraz z całą instalacją (która może ulec zniszczeniu w czasie prac remontowych) <u>Zakres projektowy do przeprowadzenia związany z instalacją CCTV:</u> • wymianę kamer na nowe urządzenia o wyższej rozdzielczości i lepszej czułości nocnej (IR), • wymianę rejestratora (NVR/DVR) na model kompatybilny z nowymi kamerami oraz umożliwiający zdalny podgląd i archiwizację nagrań, • wymianę okablowania (w zależności od stanu technicznego) – zaleca się zastosowanie przewodów koncentrycznych RG-59 lub skrętki UTP kategorii 5e/6 z zasilaniem PoE, • modernizację zasilania systemu (zasilacze buforowe, UPS), • wymianę lub rozbudowę elementów montażowych – uchwyty, obudowy, puszek instalacyjnych, • aktualizację konfiguracji i oprogramowania systemu. Zaleca się zwiększyć ilość kamer- zarówno na zewnątrz jak i wewnątrz budynku np. na klatkach schodowych, w kotłowni.
ocena stanu elewacji	<u>Zakres robót remontowych dla elewacji obejmować powinien:</u> - docieplenie ścian przyziemia od wewnątrz w przypadku decyzji o pozostawieniu kamiennego charakteru elewacji przyziemia lub od zewnątrz w przypadku rezygnacji z pozostawienia kamiennego charakteru elewacji - dodatkowe docieplenie ścian parteru, obejmujące gruntowanie powierzchni ścian, montaż warstwy izolacji termicznej z kołkowaniem, wykonanie warstwy zbrojonej z siatką oraz odtworzenie elewacji w postaci tynku cienkowarstwowego. - dla poddasza I, II oraz poddasza nieużytkowego przewiduje się całkowity demontaż istniejącej okładziny drewnianej, a następnie wykonanie ocieplenia w technologii lekkiej mokrej z wykończeniem elewacji tynkiem cienkowarstwowym lub zastosowanie ocieplenia z wełny mineralnej i wykonanie nowej okładziny drewnianej z desek. Dla elementów podbicia przewiduje się demontaż istniejącego deskowania oraz jego wykonanie na nowo z zachowaniem dotychczasowego charakteru architektonicznego. Zakłada się również demontaż ozdobnych rysiów, ich oczyszczenie metodą piaskowania, a następnie ponowne odtworzenie i malowanie. <u>Zakres projektowy do przeprowadzenia związany z elewacją:</u> - należy zaprojektować przegrodę zewnętrzną z uwzględnieniem wymagań w zakresie izolacyjności cieplnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno –budowlanymi. Grubość warstw ocieplenia należy

	przyjąć zgodnie z wytycznymi zawartymi w audycie energetycznym, stanowiącym część niniejszego opracowania. - elewację należy zaprojektować w sposób zgodny z charakterem otoczenia oraz wymaganiami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i estetyki architektonicznej.
ocena stanu stolarki okiennej	<u>Zakres robót remontowych dla stolarki okiennej obejmować powinien obejmować:</u> - uzyskanie dokumentów czy stolarka spełnia warunki aktualne warunki techniczne dotyczące współczynnika $U[W/m^2 \cdot K] < 0,9$ Jeżeli uzyskanie stosownych dokumentów nie jest spełnione należy stolarkę zdemontować i założyć na nowo, jeśli jest spełniony to na czas prac remontowych w obiekcie zaleca się zdemontować stolarkę i założyć ją na ponownie. <u>Zakres projektowy do przeprowadzenia związany ze stolarką zewnętrzną:</u> - okna o odpowiedniej izolacyjności cieplnej $U[W/m^2 \cdot K] < 0,9$ - izolacja akustyczna stolarki zewnętrznej dla ruchliwej drogi powinna być na poziomie ok 37-40dB - w przypadku konieczności zapewnienia bezpieczeństwa użytkowania (np. okna bez parapetu) stosowanie szyb bezpiecznych (ESG lub VSG) - w kontekście funkcjonalnym należy zapewnić odpowiednie wymiary światła okiennego, zgodność z przepisami dotyczącymi doświetlenia pomieszczeń oraz łatwy dostęp do obsługi i konserwacji. Okna otwierane powinny umożliwiać bezpieczną eksploatację, a w przypadku pomieszczeń higieniczno-sanitarnych – współpracę z układem wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej.
ocena stanu stolarki drzwiowej	<u>Zakres robót remontowych dla stolarki drzwiowej zewnętrznej obejmować powinien:</u> - wymianę stolarki zewnętrznej - wymianę stolarki wewnętrznej. W najlepszym stanie jest część stolarki parteru, możliwa do ponownego użycia po wykonaniu remontu budynku (demontaż, składowanie, ponowny montaż) <u>Zakres projektowy do przeprowadzenia związany ze stolarką zewnętrzną:</u> - drzwi o odpowiedniej izolacyjności cieplnej $U[W/m^2 \cdot K] < 1,3$ - izolacja akustyczna drzwi zewnętrznych dla ruchliwej drogi powinna być na poziomie ok 37-40dB - ochrona antywłamaniowa powinna być na poziomie przynajmniej RC3 - szczelność powietrza powinna być na poziomie klasy 3 lub 4 (PN-EN 12207) - zapewnić minimalne światło przejścia 90x200 (z przeznaczeniem dla osób niepełnosprawnych 100x200) Drzwi wewnętrzne, w przypadku, gdy cały budynek stanowi przestrzeń ogrzewaną, nie podlegają wymaganiom w zakresie izolacyjności cieplnej,

	ponieważ nie oddzielają stref o różnej temperaturze powietrza. Natomiast muszą one spełniać inne istotne wymagania techniczne, w tym: - w zakresie izolacyjności akustycznej – zapewniającej odpowiedni komfort użytkowania poprzez ograniczenie przenikania dźwięków pomiędzy pomieszczeniami, zgodnie z wymaganiami normy PN-B-02151-3:2015-10, - w zakresie odporności ogniowej (E, I, S) – w przypadku, gdy przegrody znajdują się na drogach ewakuacyjnych lub rozdzielają strefy pożarowe, zgodnie z przepisami WT 2021 oraz normą PN-EN 1634-1, - w zakresie odporności na włamanie – jeśli dotyczą drzwi wejściowych z klatki schodowej do lokalu mieszkalnego, gdzie wymagana jest podwyższona odporność mechaniczna oraz zastosowanie zamków i okuć o odpowiedniej klasie bezpieczeństwa (np. RC2 lub RC3 zgodnie z PN-EN 1627). - Wymagania dotyczące światła przejścia: Zgodnie z §75 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie <i>warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie</i> (Dz.U. z późn. zm.), światło przejścia drzwi użytkowych powinno wynosić: * nie mniej niż 0,9 m szerokości i 2,0 m wysokości – dla drzwi stanowiących wejście do budynku lub do poszczególnych mieszkań, * nie mniej niż 0,8 m szerokości i 2,0 m wysokości – dla drzwi wewnętrznych do pomieszczeń użytkowych, * w przypadku dróg ewakuacyjnych – szerokość światła przejścia należy dostosować do liczby osób przewidzianych do ewakuacji, przy czym nie może być mniejsza niż 0,9 m; dla drzwi dwuskrzydłowych przynajmniej jedno skrzydło musi mieć szerokość co najmniej 0,9 m. * drzwi stosowane na drogach ewakuacyjnych nie mogą ograniczać szerokości drogi ewakuacyjnej w stanie całkowitego otwarcia, a kierunek ich otwierania musi być zgodny z kierunkiem ewakuacji, jeśli liczba ewakuowanych przekracza 50 osób lub drzwi prowadzą z pomieszczeń zagrożonych pożarem (§240 WT 2021) - wymagania dotyczące zastosowania samozamykaczy: Zgodnie z §232 oraz §240 <i>Warunków Technicznych</i>, drzwi przeciwpożarowe i dymoszczelne muszą być wyposażone w samozamykacze, zapewniające ich automatyczne zamknięcie po otwarciu. Wymóg ten dotyczy w szczególności: * drzwi na drogach ewakuacyjnych, które rozdzielają strefy pożarowe, * drzwi w ścianach oddzielenia przeciwpożarowego, * drzwi, których otwarcie mogłoby zawęzić szerokość drogi ewakuacyjnej – w takim przypadku samozamykacz powinien zapewniać utrzymanie drzwi w pozycji zamkniętej poza ruchem ewakuacyjnym. - wymagania dotyczące drzwi w pomieszczeniach sanitarnych (łazienkach, WC): Drzwi do takich pomieszczeń powinny spełniać następujące wymagania: * muszą otwierać się na zewnątrz pomieszczenia (lub być
--	--

	przesuwne), * nie mogą być zamykane w sposób uniemożliwiający ich otwarcie z zewnątrz w sytuacji awaryjnej, * muszą umożliwiać swobodny przepływ powietrza pomiędzy pomieszczeniem łazienki, a korytarzem lub innym pomieszczeniem, w celu zapewnienia skutecznej wentylacji wywiewnej. Wymiana powietrza odbywa się poprzez podcięcie skrzydła drzwiowego lub zastosowanie otworów wentylacyjnych. Zgodnie z wytycznymi normy PN-83/B-03430/Az3:2000, drzwi do łazienki powinny mieć: * podcięcie wentylacyjne o wysokości co najmniej 2,5 cm (w świetle pomiędzy dolną krawędzią skrzydła a posadzką), lub * otwory wentylacyjne w dolnej części drzwi o łącznej powierzchni czynnej min. 220 cm² (np. kratka, tuleje wentylacyjne).
--	---

9. Wnioski i zalecenia końcowe

Na podstawie analizy budynku nasuwają się następujące wnioski:

1. W III kwartale 2025 roku budynek pozostawał w użytkowaniu, przy czym poszczególne części obiektu pełniły różnicowane funkcje użytkowe:

- a. W części przyziemia zlokalizowany jest punkt apteczny, natomiast w pozostałej części tej kondygnacji znajduje się pomieszczenie techniczne wraz z kotłownią, stanowiące zaplecze instalacyjne budynku.
- b. Na parterze mieści się przychodnia zdrowia, w której prowadzona jest działalność medyczna.
- c. Poddasze I zostało wyłączone z użytkowania; dotychczas znajdowały się tam pomieszczenia (biurowe) wykorzystywane przez Urząd Gminy Kościelisko
- d. Poddasze II użytkowane jest jako lokal mieszkalny o charakterze socjalnym, do którego dostęp zapewnia wewnętrzna klatka schodowa prowadząca z poziomu parteru.

2. Budynek w stanie obecnym:

- a. nadaje się do dalszego użytkowania pod warunkiem przeprowadzenia doraźnych remontów i prac naprawczych, obejmujących przede wszystkim naprawy instalacyjne, konserwacyjne oraz prace zabezpieczające elementy konstrukcyjne i wykończeniowe. Należy jednak zaznaczyć, że jest to rozwiązanie tymczasowe, które w nieokreślonym horyzoncie czasowym może wymusić konieczność przeprowadzenia gruntownego remontu generalnego lub nawet rozbiórki obiektu, w zależności od postępującego zużycia technicznego oraz stanu konstrukcji budynku.
- b. wymaga szeregu modernizacji mających na celu dostosowanie go do obowiązujących warunków technicznych w zakresie izolacyjności cieplnej przegród zewnętrznych, doprowadzenia obiektu do zgodności z aktualnymi wymaganiami dotyczącymi efektywności energetycznej, bezpieczeństwa pożarowego oraz zasad ewakuacji, w tym dostosowania klatki schodowej do obowiązujących przepisów w zakresie szerokości, kierunku ewakuacji i

zabezpieczenia ogniowego, a także parametrów wysokościowych pomieszczeń, które nie spełniają wymagań §72 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. Zgodnie z przeprowadzoną inwentaryzacją architektoniczną wysokości kondygnacji wynoszą odpowiednio: przyziemie ~219 cm, parter ~267 cm, poddasze I ~ 275 cm, poddasze II~228 cm. Powyższe wartości są niższe od minimalnych dopuszczalnych wysokości pomieszczeń użytkowych określonych przepisami (min. 250 cm dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi), co skutkuje niezgodnością z obowiązującymi warunkami technicznymi. Taki stan ogranicza możliwość pełnowartościowego użytkowania pomieszczeń zgodnie z ich przeznaczeniem, obniża komfort eksploatacji oraz zmniejsza potencjalną wartość użytkową i rynkową obiektu, w szczególności w kontekście ewentualnego wynajmu lub adaptacji na cele usługowe.

- c. nie spełnia wymagań w zakresie dostępności dla osób z niepełnosprawnościami. Na poziomie przyziemia szerokość światła przejścia drzwi jest niewystarczająca i nie odpowiada minimalnym wymaganiom określonym w przepisach techniczno-budowlanych. Na poziom parteru prowadzi pochylnia, jednak jej parametry geometryczne wymagają dostosowania do obowiązujących warunków technicznych, w szczególności w zakresie szerokości oraz wyposażenia w obustronne poręcze. Na wyższe kondygnacje, tj. poddasze I i poddasze II, prowadzą wyłącznie schody, a w budynku brak jest windy lub innego urządzenia transportowego umożliwiającego dostęp osobom z ograniczoną mobilnością. Taki stan techniczny obiektu wyklucza osoby z niepełnosprawnościami z możliwości użytkowania tych kondygnacji.
- d. generuje bardzo wysokie koszty eksploatacyjne. Kościelisko znajduje się w V strefie klimatycznej, gdzie: temperatura obliczeniowa zimą: -24°C , okres grzewczy: od połowy września do końca maja – czyli nawet ponad 8 miesięcy w roku, średnia roczna temperatura powietrza: ok. 5°C , co skutkuje tym, że wskaźnik rocznego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania (EUco) jest zwykle o 25–40% wyższy niż np. w centralnej Polsce. Wobec powyższego należy zwrócić szczególną uwagę na zapewnienie odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród zewnętrznych oraz dobór efektywnego systemu ogrzewania z uwzględnieniem alternatywnych źródeł energii. Ze względu na położenie Kościeliska w strefie chłodnego klimatu, ograniczenie strat ciepła i racjonalne gospodarowanie energią ma kluczowe znaczenie dla ekonomicznej eksploatacji budynku. Obecnie funkcjonujące dwa panele solarne należy uznać za rozwiązanie właściwe i pożądane, stanowiące element poprawy efektywności energetycznej obiektu poprzez dogrzew dla ciepłej wody użytkowej. Budynek obecnie nie posiada systemu automatycznego sterowania instalacją grzewczą, co skutkuje brakiem kontroli nad temperaturą wewnętrzną oraz nieefektywnym wykorzystaniem energii cieplnej. Podczas wizji lokalnej przeprowadzonej w sierpniu 2025 roku, w trakcie ciepłego, słonecznego dnia, stwierdzono, że na poziomie poddasza II kaloryfery były grzane. W tego typu obiektach zaleca się wykonanie układu sterowania z możliwością programowania temperatur w poszczególnych strefach budynku, wyposażonego w czujniki temperatury zewnętrznej oraz wewnętrznej. Zastosowanie takiego systemu pozwoli na automatyczne dostosowanie pracy instalacji do rzeczywistych potrzeb cieplnych, umożliwi monitorowanie zużycia energii oraz znacząco zwiększy efektywność energetyczną i komfort użytkowania budynku.

Należy również dodać, że budynek zlokalizowany jest w bardzo atrakcyjnym położeniu, bezpośrednio przy uczęszczanej ulicy im. Stanisława Nędzy-Kubińca. W bezpośrednim sąsiedztwie obiektu znajduje się duży i wygodny parking, zapewniający dogodny dostęp dla użytkowników i odwiedzających, co dodatkowo zwiększa funkcjonalność oraz atrakcyjność lokalizacji zarówno dla celów usługowych, jak i administracyjnych.

3. Podsumowanie kompleksowej modernizacji budynku:

- a. Koniecznym jest wymiana wraz z modernizacją 100% wszystkich instalacji tj. co wraz z wymianą kotła na pellet, cwu, wod kan, instalacji elektrycznej, wentylacji, CCTV, internetowej i telewizyjnej
- b. W odniesieniu do robót konstrukcyjnych konieczna jest wymiana konstrukcji dachu wraz z pokryciem oraz stropów nad poddaszem II i poddaszem I, ze względu na ich zużycie techniczne i brak możliwości skutecznego wzmocnienia w obecnym stanie. Ściany poddasza I będą wymagały wzmocnienia i dostosowania do prawidłowego oparcia nowej konstrukcji więźby dachowej, zgodnie z aktualnymi wymaganiami nośności i stateczności konstrukcji. Pozostałe stropy, w szczególności nad przyziemiem i parterem, zaleca się wymienić na stropy lekkie prefabrykowane typu gęstożebrowego, co ułatwi wykonawstwo oraz zmniejszy obciążenia działające na ściany nośne i fundamenty.

Teoretycznie możliwy jest remont istniejących stropów poprzez wprowadzenie dodatkowych podparć konstrukcyjnych, jednak rozwiązanie to jest technicznie uciążliwe i mało efektywne, a obserwowane w wielu miejscach ugięcia rzędu kilku centymetrów mają charakter trwały. W związku z tym, przy ewentualnej zmianie sposobu użytkowania budynku w przyszłości, zmianie układu ścianek istnieje wysokie ryzyko ponownego wystąpienia deformacji i uszkodzeń, co przemawia za pełną wymianą konstrukcji stropów.

Kwestie wymiany stropów mogą prowadzić do zwiększenia wysokości poszczególnych kondygnacji.

Prawdopodobnie zajdzie również konieczność podbicia istniejących fundamentów (po rozpoznaniu warunków gruntowo-wodnych) oraz wykonania prac związanych z izolacją przeciwwilgociową i budynku. Należy mieć na uwadze, że obecna konstrukcja ław fundamentowych, z wykonaniem warstwy chudego betonu pomiędzy ich górną częścią znacząco utrudni skuteczne wykonanie robót izolacyjnych oraz może ograniczyć możliwość pełnego uszczelnienia budynku. Zapewnienie pełnej szczelności przeciwwodnej (poziomej i pionowej) w takich warunkach będzie zabiegiem technicznie złożonym i kosztownym, wymagającym zastosowania specjalistycznych technologii uszczelnienia.

Z uwagi na powyższe, konieczne będzie szczegółowe rozpoznanie warunków gruntowo-wodnych oraz wykonanie projektu wzmocnienia i izolacji fundamentów w oparciu o wyniki badań geotechnicznych, tak aby zapewnić trwałość konstrukcji i bezpieczeństwo eksploatacji budynku w długim okresie.

- c. W budynku konieczne będzie wprowadzenie szeregu działań mających na celu poprawę wskaźnika zapotrzebowania na energię pierwotną (EP), zgodnie z zaleceniami audytu energetycznego stanowiącego część niniejszego opracowania. Prace te powinny obejmować w szczególności termomodernizację przegród zewnętrznych, modernizację systemu ogrzewania i przygotowania

cieplej wody użytkowej, a także zastosowanie odnawialnych źródeł energii i wymianę stolarki. Realizacja tych działań pozwoli na dostosowanie budynku do obowiązujących wymagań w zakresie efektywności energetycznej, ograniczenie kosztów eksploatacyjnych oraz poprawę komfortu użytkowania obiektu.

- d. Budynek zaleca się dostosować do użytkowania dla osób niepełnosprawnych, w związku z tym zaleca się wykonanie dla kondygnacji nadziemnych wykonanie zewnętrznej klatki schodowej z windą, a istniejącą klatkę zlikwidować poprzez przykrycie stropami oraz zaadoptować do innych celów. Na kondygnacjach przyziemia i parteru zaleca się wykonanie prac o mniejszym zakresie, mających na celu dostosowanie budynku do potrzeb osób z niepełnosprawnościami.

ZALECENIA KOŃCOWE:

Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu technicznego, funkcjonalnego i formalnego budynku oraz w oparciu o wyniki oceny możliwości jego kompleksowej modernizacji, **zaleca się rozbiórkę istniejącego obiektu i wykonanie nowego budynku.**

Decyzję tę uzasadniają następujące aspekty:

1. Aspekt finansowy

Chociaż szczegółowe wyliczenia i bilanse ekonomiczne nie zostały przeprowadzone (prócz analizy zawartej w audycie energetycznym), biorąc pod uwagę wieloletnie doświadczenie własne należy przyjąć z wysokim prawdopodobieństwem, że koszt rozbiórki i budowy nowego obiektu będzie niższy niż całkowity koszt realizacji modernizacji zgodnej z wymaganiami przedstawionymi w niniejszej analizie przedprojektowej. W przypadku remontu konieczne byłoby wykonanie szeregu kosztownych robót konstrukcyjnych, instalacyjnych oraz izolacyjnych, których skala i nieprzewidywalność mogłyby znacząco zwiększyć wydatki w trakcie realizacji.

2. Aspekt wykonawczy

Z punktu widzenia organizacji i przebiegu procesu budowlanego wykonanie nowego budynku będzie znacznie prostsze, szybsze i bardziej przewidywalne niż modernizacja istniejącego obiektu. Aktualna sytuacja na rynku budowlanym, charakteryzująca się ograniczoną dostępnością wykwalifikowanej kadry wykonawczej, powoduje, że inwestycja w nowy obiekt przyciągnie większą liczbę potencjalnych wykonawców, umożliwiając wybór korzystniejszej oferty w trybie przetargowym. W przypadku modernizacji należałoby liczyć się z ujawnieniem licznych robót dodatkowych i naprawczych, które zwykle pojawiają się dopiero po odkryciu całej konstrukcji istniejącego budynku, co prowadzi do znacznego wzrostu kosztów od założeń początkowych, a także wydłużenia czasu realizacji.

Istniejący budynek wykazuje znaczne zużycie techniczne elementów konstrukcyjnych i instalacyjnych, obejmujące m.in. degradację elementów konstrukcyjnych oraz przestarzałe instalacje. Zakres niezbędnych napraw jest tak rozległy, że wykonanie konstrukcji i instalacji od podstaw może okazać się bardziej racjonalne technicznie niż ich etapowa modernizacja. Ponadto budynek nie spełnia aktualnych norm dotyczących nośności, izolacyjności cieplnej, ochrony akustycznej i odporności ogniowej, a ich dostosowanie do obowiązujących wymogów byłoby trudne lub niemożliwe bez głębokiej ingerencji w strukturę obiektu.

3. Aspekt lokalizacyjny i funkcjonalno- użytkowy

Budynek zlokalizowany jest w prestiżowej części Kościeliska, przy uczęszczanej ulicy im. Stanisława Nędzy-Kubińca, co stanowi wartość inwestycyjną i urbanistyczną. W takiej lokalizacji zasadne jest wzniesienie nowoczesnego, energooszczędnego obiektu, spełniającego w pełni obowiązujące warunki techniczne, przeciwpożarowe i dostępnościowe. Jeżeli nie występują inne uwarunkowania formalne uniemożliwiające rozbiórkę i odtworzenie budynku, zaleca się jego realizację na nowo, w tych samych gabarytach lub – o ile pozwalają na to przepisy i uwarunkowania – w większych wymiarach, w celu optymalnego wykorzystania działki.

Nowy budynek umożliwi wykonanie obiektu o prawidłowych parametrach geometrycznych (wysokość kondygnacji, układ funkcjonalny) oraz wysokich walorach estetycznych i architektonicznych, co znacząco poprawi jego wartość użytkową, eksploatacyjną i rynkową.

4.Aspekt energetyczny i ekologiczny

Obecny budynek charakteryzuje się niską efektywnością energetyczną i wysokimi stratami ciepła przez przegrody i stolarkę okienną. Dostosowanie go do współczesnych standardów efektywności energetycznej (wymóg parametru współczynnika U dla przegród) wymagałoby kompleksowej termomodernizacji, co w praktyce oznacza wymianę wszystkich przegród i instalacji. Budowa nowego obiektu umożliwi realizację budynku w standardzie energooszczędnym przy zastosowaniu OZE (np. pomp ciepła, fotowoltaiki, rekuperacji) oraz nowoczesnych systemów zarządzania energią.

5.Aspekt eksploatacyjny

Nowy budynek będzie mógł charakteryzować się niższymi kosztami utrzymania i eksploatacji, wynikającymi z mniejszego zapotrzebowania na energię, nowoczesnych instalacji oraz mniejszej awaryjności. Eksploatacja obecnego obiektu generuje rosnące koszty bieżących napraw, konserwacji i przeglądów technicznych. Budowa od nowa umożliwi wdrożenie systemów monitoringu zużycia mediów, automatyki budynkowej (BMS) oraz materiałów o podwyższonej trwałości i niskich wymaganiach konserwacyjnych.

6.Aspekt estetyczno – architektoniczny

Istniejący budynek nie posiada istotnych walorów architektonicznych, a jego forma i detale są przestarzałe i niekompatybilne z charakterem otoczenia. Wykonanie nowego obiektu pozwoli na stworzenie nowoczesnej architektury o wysokiej jakości estetycznej, lepiej wpisującej się w otoczenie i reprezentacyjny charakter lokalizacji.

7.Aspekt technologiczny i perspektywiczny

Modernizacja istniejącego obiektu napotykałaby liczne ograniczenia technologiczne wynikające z jego konstrukcji, układu ścian i instalacji.

Wzniesienie nowego budynku daje możliwość zastosowania nowoczesnych technologii budowlanych, takich jak prefabrykacja, konstrukcje żelbetowe monolityczne lub stalowe, nowoczesne izolacje akustyczne i termiczne oraz integracja systemów inteligentnego sterowania budynkiem (BMS).

Nowy obiekt zapewni elastyczność funkcjonalną na przyszłość — możliwość łatwej adaptacji pomieszczeń do zmieniających się potrzeb (np. zmiany funkcji usługowej na administracyjną lub mieszkalną), możliwość rozbudowy w pionie lub poziomie oraz integrację z przyszłymi systemami energetycznymi (mikrosieci, magazyny energii).

Istniejący budynek, ze względu na swoją konstrukcję i geometrię, nie daje takich możliwości bez kosztownych przebudów.

10. Uwagi końcowe

- Opinia sporządzona została dla budynku Nędzy Kubińca 140, 34-511 Kościelisko
- Wszystkie prace należy przeprowadzać pod nadzorem osób posiadających stosowne uprawnienia do prowadzenia tego typu robót budowlanych
- Opinia ważna do końca października 2026 roku pod warunkiem nieprzewodzenia żadnych prac na przedmiotowym obiekcie od momentu przeprowadzenia wizji lokalnej. Po upływie tego okresu, istnieje możliwość przedłużenia jej ważności po wcześniejszej wizji lokalnej i wydaniu stosownego pisma, przedłużającego ważność ekspertyzy.

Koniec opracowania

OPRACOWAŁ:
mgr inż. Mariusz Stanisław
uprawnienia budowlane
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno-budowlanej
UPR BUD MAP/0386/POOK/10

11. Uprawnienia i Izba autora opracowania



MAŁOPOLSKA
OKRĘGOWA
I Z B A
INŻYNIERÓW
BUDOWNICTWA

Kraków, dnia 21 grudnia 2010 r.

MAP OIIB/KK/0054-0447/10

DECYZJA

Na podstawie art. 24 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (*Dz. U. z 2001 r. Nr 5 poz. 42, z późn. zm.*), art. 12 ust. 1 pkt 1 i 5, art. 12 ust. 3, art. 13 ust. 1 pkt 1 oraz art. 13 ust. 4, art. 14 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (*tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156 poz. 1118 z późn. zm.*), § 11 ust. 1 pkt 1, § 15 i § 17 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Budownictwa z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie (*Dz. U. z 2006 r. Nr 83 poz. 578 z późn. zm.*) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (*tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.*).

Małopolska Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna
stwierdza, że

Pan mgr inż. **Mariusz Stanisław**
urodzony dnia 20.07.1981 r. w Limanowej
uzyskał

UPRAWNIENIA BUDOWLANE

numer ewidencyjny MAP/0386/POOK/10

do projektowania bez ograniczeń
w specjalności konstrukcyjno - budowlanej.

UZASADNIENIE

Okręgowa Komisja Kwalifikacyjna Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Krakowie na podstawie protokołów z postępowania kwalifikacyjnego oraz z przeprowadzonego egzaminu, stwierdziła, że Pan Mariusz Stanisław posiada wymagane prawem wykształcenie i praktykę zawodową konieczną do uzyskania uprawnień budowlanych w wyżej wymienionej specjalności i uzyskał pozytywny wynik egzaminu na uprawnienia budowlane. Szczegółowy zakres nadanych uprawnień budowlanych wskazano na odwrocie decyzji.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Krajowej Komisji Kwalifikacyjnej Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa w Warszawie, za pośrednictwem Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa w Krakowie w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Skład Orzekający
Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej:

1. Przewodniczący Okręgowej Komisji Kwalifikacyjnej
dr inż. Zygmunt Kawicki
2. Członek Składu Orzekającego
mgr inż. arch. Elżbieta Gabrys
3. Członek Składu Orzekającego
dr inż. Marian Plachecki

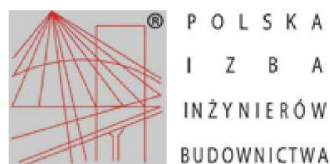
[Podpisy członków komisji]



Otrzymują:

1. Pan Mariusz Stanisław
ul. Sikorskiego 27
34-600 Limanowa
2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego
3. n/a

**ZA ZGODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
31.10.2025
mgr inż. Mariusz Stanisław**



Zaświadczenie

o numerze weryfikacyjnym:
MAP-XY7-M4X-Y9N *

Pan Mariusz Stanisław o numerze ewidencyjnym MAP/BO/0096/11
adres zamieszkania Świdnik 161, 34-606 Łukowica
jest członkiem Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa i posiada wymagane
ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej.
Niniejsze zaświadczenie jest ważne od 2025-01-01 do 2025-12-31.

Zaświadczenie zostało wygenerowane elektronicznie i opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym
weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu w dniu 2024-12-02 roku przez:

Mirosław Boryczko, Przewodniczący Rady Małopolskiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa.

Zgodnie z art. 78¹ K.c.

§ 1. Do zachowania elektronicznej formy czynności prawnej wystarczy złożenie oświadczenia woli w postaci elektronicznej i opatrzenie go
kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

§ 2. Oświadczenie woli złożone w formie elektronicznej jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

* Weryfikację poprawności danych w niniejszym zaświadczeniu można sprawdzić za pomocą numeru weryfikacyjnego zaświadczenia na
stronie Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa www.piiib.org.pl lub kontaktując się z biurem właściwej Okręgowej Izby Inżynierów
Budownictwa.



12. Audyt energetyczny, określający zapotrzebowanie budynku na energię i potencjał oszczędności

AUDYT ENERGETYCZNY

BUDYNEK OŚRODKA ZDROWIA W KOŚCIELISKU
UL. NĘDZY KUBIŃCA 140, 34-511 KOŚCIELISKO



Adres budynku	miejscowość: Kościelisko ulica: Nędzy Kubińca 140 kod: 34-511 powiat: tatrzański województwo: małopolskie
Wykonawca audytu	imię i nazwisko: Piotr Banach tytuł zawodowy: mgr. inż.

1. Strona tytułowa audytu energetycznego budynku			
1. Dane identyfikacyjne budynku			
1.1	Rodzaj budynku	Ośrodek Zdrowia (budynek opieki medycznej)	1.2. Rok budowy ok. 1985
1.3	Właściciel lub zarządca (Nazwa lub imię i nazwisko, adres)	Gmina Kościelisko ul. Nędzy Kubińca 101, Kościelisko kod: 34-511 pow. tatrzański woj. małopolskie NIP 736-169-94-56	1.4. Adres budynku: ul. Nędzy Kubińca, Kościelisko kod: 34-511 pow. tatrzański woj. małopolskie
2. Nazwa, nr. REGON i adres firmy wykonującej audyt BB-SYSTEM Spółka z o.o. ul. Owocowa 10, 34-600 Limanowa tel.: +48 517 612 239 e-mail: kontakt@bb-system.com.pl			
3. Imię i nazwisko oraz adres audytora koordynującego wykonanie audytu, posiadane kwalifikacje, podpis mgr inż. Piotr Banach, Pisarzowa 754, 34-654 Męcina tel. +48 517 612 239 kontakt@bb-system.com.pl			
4. Współautorzy audytu: imiona, nazwiska, zakres prac, posiadane kwalifikacje			
Lp.	Imię i nazwisko	Zakres udziału w opracowaniu audytu	Posiadane kwalifikacje (ew. uprawnienia)
1.	-	-	
2.	-	-	
5.	Miejscowość Limanowa	Data wykonania opracowania	29.10.2025 r.
6. Spis treści			
1. Strona tytułowa			
2. Karta audytu energetycznego			
3. Dokumenty i dane źródłowe wykorzystywane przy opracowaniu audytu oraz wytyczne i uwagi inwestora			
4. Inwentaryzacja techniczno - budowlana budynku			
5. Ocena aktualnego stanu technicznego budynku			
6. Zbiorcze zestawienie oceny stanu istniejącego budynku i możliwości realizacji usprawnień			
7. Określenie optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego			
8. Opis wariantu optymalnego			

2.	Karta audytu energetycznego budynku *)		
1.	Dane ogólne		
1.	Konstrukcja/technologia budynku		Murowana/szkieletowa
2.	Liczba kondygnacji		4
3.	Kubatura części ogrzewanej	[m ³]	930,00
4.	Powierzchnia użytkowa budynku	[m ²]	379,92
5.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych	[m ²]	93,57
6.	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych handlowych (apteka)	[m ²]	39,74
7.	Powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze	[m ²]	379,92
8.	Wskaźnik udziału powierzchni mieszkalnej (poz. 5) / (poz. 7)	[%]	24,63 %
9.	Wskaźnik udziału powierzchni handlowej (poz. 6) / (poz. 7)	[%]	10,46 %
10.	Liczba lokali mieszkalnych		1
11.	Liczba osób użytkujących budynek		nie określono
12.	Sposób przygotowania ciepłej wody użytkowej		Kocioł pelletowy + solary
13.	Rodzaj systemu ogrzewania budynku		Kocioł pelletowy
14.	Współczynnik kształtu A/V	[1/m]	0,41
15.	Inne dane charakteryzujące budynek		-
2.	Współczynniki przenikania ciepła przez przegrody budowlane	W/(m²·K)	Stan przed termomodernizacją
1.	Ściana zewnętrzna – przyziemie od gruntu		0,612
2.	Ściana zewnętrzna – przyziemie nad gruntem		1,409
3.	Ściana zewnętrzna – parter		0,313
4.	Ściana zewnętrzna – poddasze I		0,871
5.	Ściana zewnętrzna – poddasze II		0,479
6.	Podłoga na gruncie		0,416
7.	Strop nad przyziemiem i parterem		0,626
8.	Strop nad poddaszem I		0,549
9.	Strop pod nieogrzewanym strychem (nad poddaszem II)		0,482
10.	Dach nad pomieszczeniami ogrzewanymi		0,790
11.	Drzwi zewnętrzne		1,600
12.	Okna zewnętrzne		1,100
13.	Okno połaciowe		1,500
3.	Sprawności składowe systemu grzewczego i współczynniki uwzględniające przerwy w ogrzewaniu		
1.	Sprawność wytwarzania	$\eta_{H,g} =$	0,70
2.	Sprawność przesyłu	$\eta_{H,d} =$	0,80
3.	Sprawność regulacji i wykorzystania	$\eta_{H,e} =$	0,82
4.	Sprawność akumulacji	$\eta_{H,s} =$	0,90
5.	Uwzględnienie przerw na ogrzewania w okresie tygodnia	$w_t =$	1,00
6.	Uwzględnienie przerw na ogrzewanie w ciągu doby	$w_d =$	1,00
4.	Sprawności składowe systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej		
1.	Sprawność wytwarzania	$\eta_{W,g} =$	0,73
2.	Sprawność przesyłu	$\eta_{W,d} =$	0,60
3.	Sprawność regulacji i wykorzystania	$\eta_{W,e} =$	1,00
4.	Sprawność akumulacji	$\eta_{W,s} =$	0,85
5.	Charakterystyka systemu wentylacji		
1.	Rodzaj wentylacji (naturalna, mechaniczna)		naturalna
2.	Sposób doprowadzenia i odprowadzenia powietrza		stolarka otworowa
3.	Strumień powietrza zewnętrznego	[m ³ /h]	883,50
4.	Krotność wymian powietrza	[1/h]	0,95

6. Charakterystyka energetyczna budynku				
1.	Obliczeniowa moc cieplna systemu grzewczego	[kW]	30,86	18,64
2.	Obliczeniowa moc cieplna na przygotowanie cwu	[kW]	10,21	10,21
3.	Roczne zapotrzebowanie na ciepło do ogrzewania budynku (bez uwzględnienia sprawności systemu grzewczego i przerw w ogrzewaniu)	[GJ/rok]	202,51	87,85
4.	Roczne obliczeniowe zapotrzebowanie na ciepło do ogrzewania budynku (z uwzględnieniem sprawności systemu grzewczego i przerw w ogrzewaniu)	[GJ/rok]	490,00	127,78
5.	Roczne obliczeniowe zużycie energii do przygotowania c.w.u.	[GJ/rok]	213,87	213,87
6.	Zmierzone zużycie ciepła na ogrzewanie przeliczone na warunki sezonu standardowego (służące weryfikacji przyjętych składowych danych obliczeniowych bilansu ciepła)	[GJ/rok]	-	-
7.	Zmierzone zużycie ciepła na przygotowanie ciepłej wody użytkowej (służące weryfikacji przyjętych składowych danych obliczeniowych bilansu ciepła)	[GJ/rok]	-	-
8.	Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynku (bez uwzględnienia sprawności systemu grzewczego i przerw w ogrzewaniu)	[kWh/(m²·rok)]	138,20	64,20
9.	Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania budynku (z uwzględnieniem sprawności systemu grzewczego i przerw w ogrzewaniu)	[kWh/(m²·rok)]	336,10	93,40
10.	Udział odnawialnych źródeł energii	[%]	85,70%	19,80%
7. Opłaty jednostkowe (obowiązujące w dniu sporządzania audytu)				
1.	Koszt za 1 GJ ciepła do ogrzewania budynku	[zł/GJ]	108,23	87,18
2.	Koszt 1 MW mocy zamówionej na ogrzewanie na miesiąc	[zł/(MW m-c)]	0,00	0,00
3.	Koszt przygotowania 1 m³ ciepłej wody użytkowej	[zł/m³]	20,41	18,26
4.	Koszt 1 MW mocy zamówionej na przygotowanie ciepłej wody użytkowej na miesiąc	[zł/(MW m-c)]	0,00	0,00
5.	Miesięczny koszt ogrzewania 1 m² powierzchni użytkowej	[zł/(m² m-c)]	11,63	10,40
6.	Miesięczna opłata abonamentowa	[zł/m-c]	0,00	11,32
7.	Inne	[zł]	-	-
8.1 Wskaźniki dla optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego				
1.	EK – wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową	[kWh/(m²·rok)]	917,80	510,40
2.	EP – wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną	[kWh/(m²·rok)]	458,30	629,80
3.	Zmniejszenie rocznego zapotrzebowania na energię	[%]	44,39	
4.	Zmniejszenie zapotrzebowania na energię	[GJ/rok]	368,47	
5.	Średnioroczna oszczędność energii finalnej	[toe/rok]	8,80	
6.	Uniknięta emisja CO₂	[t CO₂/rok]	39,56	
7.	Roczne oszczędności kosztów energii	[zł/rok]	46 886,38	
8.	Moc instalacji OZE w ramach termomodernizacji	[kW] ⁴⁾	0,00	
8.2 Charakterystyka ekonomiczna optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego				
1.	Koszty całkowite przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, bez kosztów, o których mowa w wierszu 2	[zł]	netto 452 116,68	brutto 556 103,52
2.	Koszty zakupu, montażu, budowy albo modernizacji instalacji odnawialnego źródła energii	[zł] ⁴⁾	netto 0,00	brutto 0,00
3.	Udział kosztów (brutto) zakupu, montażu, budowy albo modernizacji instalacji odnawialnego źródła energii w łącznych kosztach (brutto) przedsięwzięcia termomodernizacyjnego oraz zakupu, montażu, budowy lub modernizacji instalacji odnawialnego źródła energii	[%] ⁴⁾	0,00	
4.	Czy inwestorowi przyznano grant OZE:	[TAK/NIE] ⁵⁾	NIE	
5.	Wysokość grantu OZE	[zł]	-	
6.	Premia termomodernizacyjna ⁶⁾	[zł] ¹⁾	-	

9. Charakterystyka ekonomiczna optymalnego wariantu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego			
1.	Maksymalna wartość wskaźnika EP określona zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane	[kWh/(m ² ·rok)]	200,40
2.	Przegrody oraz wyposażenie techniczne budynku NIE ODPOWIADAJĄ / ODPOWIADAJĄ ⁷⁾ wymaganiom izolacyjności cieplnej określonym w przepisach wydanych na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane		
3.	Wysokość grantu termomodernizacyjnego	[zł] ^{8)***)}	-
10. Premia MZG i grant MZG⁹⁾			
1.	Przed realizacją przedsięwzięcia termomodernizacyjnego / W ramach przedsięwzięcia		
2.	Wysokość premii MZG	[zł]	-
3.	Wysokość grantu MZG	[zł] ^{4)***)}	-
4.	Wysokość premii MZG łącznie z wartością grantu MZG	[zł]	-
9. Inne			
1.	W ramach przedsięwzięcia termomodernizacyjnego ZOSTANIE / NIE ZOSTANIE ⁷⁾ zastosowana wysokosprawna kogeneracja		
2.	Budynek JEST / NIE JEST ⁷⁾ wpisany do rejestru zabytków lub znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków		
3.	Przedsięwzięcie STANOWI / NIE STANOWI ⁷⁾ przedsięwzięcia rewitalizacyjnego, o którym mowa w art. 11g ust. 2 ustawy		
4.	Z audytu energetycznego WYNIKA / NIE WYNIKA ⁷⁾ , że po zrealizowaniu przedsięwzięcia termomodernizacyjnego elementy budynku poddane temu przedsięwzięciu termomodernizacyjnemu będą spełniać wymagania, o których mowa w art. 5a ust. 2 i art. 11g ust. 1 pkt 4 ustawy ¹⁰⁾		
¹⁾ UOZE [%] obliczany zgodnie z rozporządzeniem dotyczącym sporządzania świadectw, jako udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową dostarczaną do budynku dla systemu grzewczego oraz dla systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej. ²⁾ Opłata zmienna związana z dystrybucją i przesyłem jednostki energii. ³⁾ Stała opłata miesięczna związana z dystrybucją i przesyłem energii. ⁴⁾ Jeśli dotyczy. ⁵⁾ Jeśli dotyczy, w przypadku gdy inwestorowi nie przyznano grantu OZE. ⁶⁾ Należy wpisać 0, jeśli inwestorowi została przyznana premia MZG. ⁷⁾ Niepotrzebne skreślić. ⁸⁾ Należy wpisać 0, jeśli inwestorowi nie przysługuje premia termomodernizacyjna. ⁹⁾ Dotyczy inwestora, o którym mowa w art. 11g ust. 1 pkt 1 ustawy. ¹⁰⁾ Jeżeli z audytu energetycznego wynika, że nie jest możliwe spełnienie tego warunku, to w przypadku budynku, o którym mowa w art. 11g ust. 2 ustawy, audytor załącza do karty audytu energetycznego oświadczenie, które to potwierdza, wraz z uzasadnieniem. ^{*)} Wysokość premii termomodernizacyjnej wynosi: 1) 26% kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy; 2) 31% kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego, w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 2a ustawy; 3) 31% łącznych kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego oraz zakupu, montażu, budowy lub modernizacji instalacji odnawialnego źródła energii, w przypadku, o którym mowa w art. 5 ust. 2b ustawy. ^{**) 10%} kosztów przedsięwzięcia termomodernizacyjnego netto. ^{***) 30%} kosztów przedsięwzięcia netto.			

3. Dokumenty i dane źródłowe wykorzystane przy opracowaniu audytu oraz wytyczne i uwagi inwestora

3.1. Dokumentacja projektowa:

- inwentaryzacja budowlana

3.2. Inne dokumenty: -

3.3. Osoby udzielające informacji

- Pracownik utrzymania obiektów zasobu Gminy
- Architekt prowadzący dokumentację przed inwestycyjną

3.4. Wytyczne, sugestie, ograniczenia i uwagi inwestora (zleceniodawcy)

- analiza optymalizacji zużycia energii w budynku
- dokonanie analizy ekonomicznej opłacalności realizacji działań w zakresie termomodernizacji

3.5. Zadeklarowany maksymalny wkład własny na pokrycie kosztów termomodernizacji

- nie określono

3.6. Materiały wykorzystane w opracowaniu

1. Ustawa z dnia 21.11.2008r. o wspieraniu termomodernizacji i remontów – Dz.U. Nr 223, poz.1459. z późn. zm.
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjnego z dnia 17.03.2009r. z późn. zm.
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju zmieniające rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i form audytu energetycznego oraz części audytu remontowego, wzorów kart audytów, a także algorytmu oceny opłacalności przedsięwzięcia termomodernizacyjne z dnia 03.09.2015r.
4. Polska Norma PN-EN-ISO-6946 – „Komponenty budowlane i elementy budynku. Opór cieplny i współczynnik przenikania ciepła. Metoda obliczania”.
5. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. z późn. zm.
6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27.02.2015r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej.
7. Polska Norma PN-B-03430:1983 „Wentylacja w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej. Wymagania”.
8. Polska Norma PN-EN 12831 „Instalacje grzewcze w budynkach. Metoda obliczania projektowego obciążenia cieplnego”.
9. Polska Norma PN- EN ISO 13790:2008 – „Energetyczne właściwości użytkowe budynków – obliczanie zużycia energii na potrzeby ogrzewania i chłodzenia ”
10. Program komputerowy „Audyt OZC 7.0 Pro” do obliczania sezonowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania budynków.
11. Wizja lokalna i rozmowa z pracownikiem utrzymania obiektów zasobu Gminy

4. Inwentaryzacja techniczno - budowlana budynku

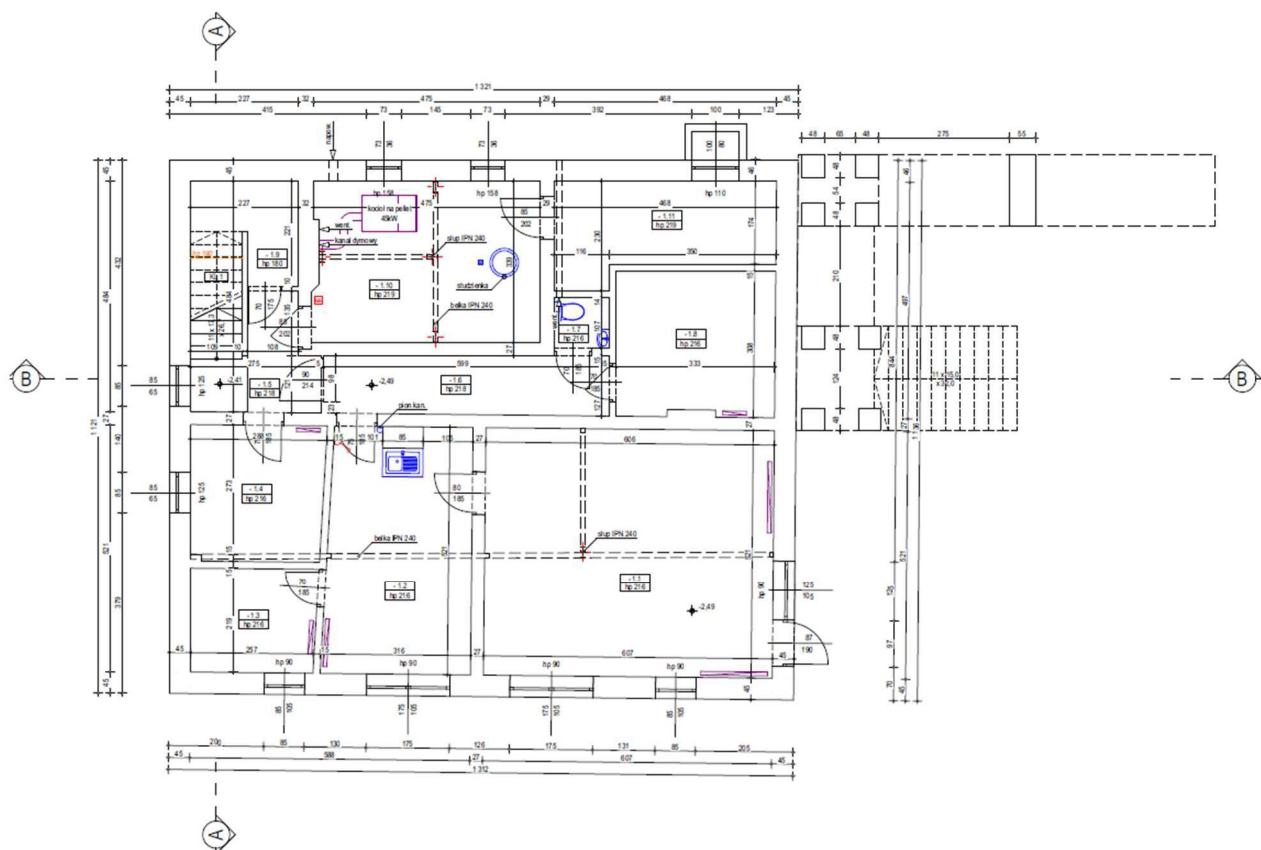
4.a. Ogólne dane o budynku

Identyfikator budynku	Ośrodek Zdrowia z częścią handlową (apteka) oraz mieszkalną		
Własność	prywatna	spółdzielcza	publiczna
Przeznaczenie budynku	rekreacja	oświatowy	Inny (opieka zdrowotna, handel, mieszkalny)
Adres	Kościelisko, 34-511		
Budynek	wolnostojący	segment w zabudowie szeregowej	
	zabudowa bliźniacza	zabudowa pierzejowa	

Rok budowy	ok. 1985			Rok zasiedlenia	-		
Technologia budynku				RWB	BSK	RWP-75	
PBU-59	PBU-62	UW 2-J	WUF-62	WUF-T	OWT-67	OWT-75	"Szczecin"
W-70	Wk-70	SBM-75	ZSBO	"Stolica"	monolit	tradycyjna	ramowa
szkieletowa		inna, jaka:					
1.	Powierzchnia zabudowy [m ²]	148,80	7.	Liczba kondygnacji nadziemnych	3		
2.	Kubatura budynku brutto [m ³]	1700,14	8.	Budynek podpiwniczony	tak		
3.	Kubatura ogrzewanej części budynku [m ³]	930,00	9.	Liczba kondygnacji nadziemnych	3		
4.	Powierzchnia użytkowa [m ²]	379,92	10.	Liczba kondygnacji podziemnych	1		
5.	Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych [m ²]	93,57	11.	Wysokość kondygnacji w świetle [m]	2,19 / 2,67 / 2,75 / 2,28		
6.	Powierzchnia użytkowa lokali użytkowych handlowych (apteka) [m ²]	39,74	12.	Liczba użytkowników	nie określono		

4.b. Szkic budynku (źródło: inwentaryzacja architektoniczna autorstwa mgr inż. Bartłomiej Stoch)

Przyziemie:



Parter:

